

**Stand: 2022-07-28**

**Vergabeverfahren**

**für Planung und Bau eines Hauses am künftigen Dorfplatz in der Neuen Mitte Wyhlen auf einer von der Gemeinde Grenzach-Wyhlen zu erwerbenden Teilfläche**

**Unterlagen für den Teilnahmewettbewerb  
und Leistungsbeschreibung für das Verhandlungsverfahren**

Auftragsbekanntmachungsnummer:

Vergabestelle:

Gemeinde Grenzach-Wyhlen  
Hauptstraße 10  
79639 Grenzach-Wyhlen  
ausschreibungen@grenzach-wyhlen.de

## Inhalt

<b>A.</b>	<b>Informationen zum Grundstück .....</b>	<b>4</b>
<b>I.</b>	<b>Grenzach-Wyhlen .....</b>	<b>4</b>
<b>II.</b>	<b>Grundstück Gartenstraße .....</b>	<b>5</b>
<b>III.</b>	<b>Grundstücksverkauf mit Bauverpflichtung .....</b>	<b>6</b>
<b>IV.</b>	<b>Bereits vorliegende Planungen .....</b>	<b>7</b>
	1. Flächennutzungsplan .....	7
	2. Verbindliche Bauleitplanung.....	7
	3. Städtebauliche Planungen .....	7
<b>B.</b>	<b>Vergabeverfahren .....</b>	<b>9</b>
<b>I.</b>	<b>Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb ....</b>	<b>9</b>
	1. Allgemeines .....	9
	2. Teilnahmewettbewerb .....	10
	3. Verhandlungsverfahren .....	10
<b>II.</b>	<b>Vergabestelle .....</b>	<b>11</b>
<b>III.</b>	<b>Verfahrenssprache.....</b>	<b>11</b>
<b>IV.</b>	<b>E-Vergabe .....</b>	<b>11</b>
<b>V.</b>	<b>Rückfragen .....</b>	<b>13</b>
<b>C.</b>	<b>Teilnahmewettbewerb.....</b>	<b>13</b>
<b>I.</b>	<b>Teilnahmeantrag.....</b>	<b>13</b>
	1. Frist und Form .....	13
	2. Inhalt .....	14
<b>II.</b>	<b>Auswahl der Teilnehmer des Verhandlungsverfahrens .....</b>	<b>16</b>
	1. Ausschlusskriterien und Mindestbedingungen .....	16
	2. Auswahlkriterien .....	21
	3. Verpflichtungserklärung zum Mindestentgelt nach LTMGBW .....	23

<b>D.</b>	<b>Verhandlungsverfahren</b> .....	<b>23</b>
<b>I.</b>	<b>Leistungsbeschreibung</b> .....	<b>23</b>
	1. Bebauung.....	23
	2. Verbindliche Vorgaben für die architektonische Planungskonzeption .....	24
	3. PKW-Stellplätze .....	27
	4. Fahrradstellplätze .....	27
	5. Freiraumkonzept.....	27
	6. Effizienzstandard .....	28
<b>II.</b>	<b>Weitere Unterlagen</b> .....	<b>28</b>
	1. Wertgutachten .....	28
	2. Übersicht über vorhandene Gastronomieangebote	28
	3. Ortsbesichtigung.....	29
<b>III.</b>	<b>Angebote</b> .....	<b>29</b>
	1. Form und Frist .....	29
	2. Angebotsinhalt .....	30
<b>IV.</b>	<b>Vergabeverhandlungen</b> .....	<b>38</b>
<b>V.</b>	<b>Wertung der endgültigen Angebote</b> .....	<b>39</b>
	1. Zuschlagskriterien .....	39
	2. Architektonisches Konzept (65 Punkte).....	39
	3. Nutzungskonzept (35 Punkte).....	43
	4. Gesamtpunktzahl.....	47
<b>VI.</b>	<b>Rückfragen</b> .....	<b>48</b>
<b>E.</b>	<b>Zeitplan für die Umsetzung des Projektes</b> .....	<b>48</b>
<b>F.</b>	<b>Vergabekammer</b> .....	<b>50</b>
<b>G.</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>51</b>

## **A. Informationen zum Grundstück**

### **I. Grenzach-Wyhlen**

1. Grenzach-Wyhlen ist eine Gemeinde im Landkreis Lörrach in Baden-Württemberg im Südwesten Deutschlands mit ca. 15.000 Einwohnern (Stand: 2020).

Die Gemeinde liegt am Hochrhein im Dreiländereck von Schweiz, Frankreich und Deutschland an den südlichen Ausläufern des Südschwarzwalds. Grenzach-Wyhlen ist die am südlichsten gelegene Gemeinde von Baden-Württemberg.

2. Nach den Festlegungen des Regionalplans 2000 des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee ist die Gemeinde Grenzach-Wyhlen ein Unterzentrum im Landkreis Lörrach. Unterzentren sind so auszubauen, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf eines Verflechtungsbereichs der Grundversorgung mit in der Regel mehr als 10.000 Einwohnern decken können. Unterzentren sollen durch größere Vielfalt und qualifizierte Ausstattung in der Grundversorgung in Teilbereichen Ergänzungsfunktionen der mittelzentralen Versorgung übernehmen (Plansatz 2.3.1 (Z) des Regionalplans 2000 der Region Hochrhein-Bodensee).
3. Die heutige Gemeinde Grenzach-Wyhlen entstand am 01.01.1975 aus den beiden selbständigen Gemeinden Grenzach und Wyhlen im Zuge der baden-württembergischen Gebietsreform. Zur ehemaligen Gemeinde Grenzach gehört das Dorf Grenzach. Zur ehemaligen Gemeinde Wyhlen gehören die Dörfer Ruhrberg und Wyhlen sowie die Siedlungen Karbidfabrik, Kraftwerk, Siedlung an der Rheinfelder Straße und Sodafabrik und die Häuser am Schacht.

4. In Grenzach-Wyhlen ist die Roche Pharma AG mit über 1.200 Mitarbeitern ansässig, die für das Marketing und den Vertrieb verschreibungspflichtiger Arzneimittel auf dem deutschen Markt zuständig ist. Auch der Sitz der Roche Deutschland Holding GmbH – der Dachorganisation der verschiedenen deutschen Roche-Gesellschaften, die in Deutschland knapp 10.000 Arbeitsplätze unterhält – befindet sich in Grenzach-Wyhlen. Außerdem hat die NaturEnergie AG, einer der bundesweit größten Anbieter von Ökostrom, ihren Sitz in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen. Sie betreibt an der Staustufe Augst/Wyhlen ein Wasserkraftwerk.

## II. Grundstück Gartenstraße

1. Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen ist Eigentümerin eines Grundstücks im historischen Ortskern des Ortsteils Wyhlen. Das Grundstück ist zentral gelegen. Es ist aktuell mit einem Bauernhaus bebaut, das vermietet ist. Im Übrigen handelt es sich um eine Streuobstwiese.
2. Das Grundstück liegt in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.
3. Die vorhandene Bebauung mit dem Bauernhof soll mit Ausnahme eines Schuppenanbaus erhalten bleiben. Der Schuppenanbau soll zugunsten einer Wegeverbindung abgebrochen werden. Das Baugrundstück ist in dem als **Anlage 1** beigefügten Luftbild und in dem als **Anlage 2** beigefügten Übersichtslageplan dargestellt.
4. Gegenstand des vorliegenden Vergabeverfahrens zum Verkauf von Teilflächen des Grundstücks Gartenstraße 8 ist eine Teilfläche von ca. 1.010 m<sup>2</sup>. Das Baugrundstück ist in dem als **Anlage 3** beigefügten Plan dargestellt.

Auf dem Baugrundstück ist ein Baufenster mit einer Fläche von ca. 550 m<sup>2</sup> vorgesehen. Südlich an das Baugrundstück angrenzend plant die Gemeinde die Realisierung eines Dorfplatzes (Neue Mitte Wyhlen). Das Baufenster darf durch unterirdische Bauteile (Tiefgarage) überschritten werden. Die für diese Unterbauung einzuplanende Überdeckung hat eine Stärke von mindestens 40cm ab der Oberkante der Tiefgaragendecke aufzuweisen. Die Höhenlage des Platzes soll künftig der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) des Gebäudes entsprechen. Die Überfahrbarkeit der Tiefgarage für Marktbesucher und, falls die Planung es erfordert, ggf. auch für die Feuerwehr zur Erfüllung der Vorgaben des Brandschutzes muss gewährleistet werden. Diesbezüglich können vom Bieter/von der Bietergemeinschaft auch Vorschläge für die spätere Gestaltung des Dorfplatzes vorgebracht werden.

5. Auf dem Baugrundstück soll eine Wohn- und Geschäftshausnutzung entwickelt werden, die dazu beiträgt, den Dorfplatz in der Ortsmitte des Ortsteils Wyhlen zu beleben. Deshalb muss das Bebauungs- und Nutzungskonzept zwingend eine Gastronomienutzung im Erdgeschoss vorsehen.

### **III. Grundstücksverkauf mit Bauverpflichtung**

1. Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen ist als Gebietskörperschaft nach § 99 Nr. 1 GWB ein öffentlicher Auftraggeber.
2. Im Rahmen des vorliegenden Vergabeverfahrens sucht die Gemeinde Grenzach-Wyhlen einen Investor, der das Baugrundstück kauft und entwickelt. Der Investor soll die Flächen entsprechend den Vorgaben der Gemeinde Grenzach-Wyhlen innerhalb eines vertraglich zu vereinbarenden Zeitplans bebauen. Mit Blick auf die Bauverpflichtung kann die Einordnung als öffentlicher Bauauftrag nicht ausgeschlossen werden. Die Gemeinde

Grenzach-Wyhlen führt deshalb für den Verkauf der Flächen mit der Verpflichtung, diese nach Maßgabe des Konzepts innerhalb eines vorgegebenen Zeitplans zu bebauen, ein europaweites Vergabeverfahren durch.

#### **IV. Bereits vorliegende Planungen**

##### **1. Flächennutzungsplan**

Nach dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Grenzach-Wyhlen vom 18.06.2013 liegt das Baugrundstück in einer ausgewiesenen Mischbaufläche.

##### **2. Verbindliche Bauleitplanung**

Das zu überplanende Grundstück liegt im Geltungsbereich des aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Ortsmitte Wyhlen“, inkl. 1. Änderung vom 25.09.2007. Die in dieser Auslobung definierten verbindlichen Vorgaben setzen sich über diese Festsetzungen hinweg. Sie sind Ergebnis eines Beteiligungs- und Planungsprozesses, der dem Bebauungsplanaufstellungsverfahren zeitlich nachgelagert war. Die Gemeinde ist sich dieser Differenzen bewusst und beabsichtigt daher, diesen Bebauungsplan abgestimmt auf das auszuwählende Bieterkonzept zu ändern. Folgerichtig sind die Festsetzungen des Bebauungsplans für die in dieser Auslobung beschriebene Planungsaufgabe nicht verbindlich zu berücksichtigen.

##### **3. Städtebauliche Planungen**

Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen hat die Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH mit der Erarbeitung einer städtebaulichen Entwicklungsstudie für den neu zu bebauenden Teil des Grundstücks Gartenstraße 8 im Ortskern des Gemeindeteils Wyhlen beauftragt.

In mehreren Varianten wurden mögliche Positionen und Ausrichtungen des geplanten Gebäudes geprüft. Aus den Varianten der Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Grenzach-Wyhlen eine Gestaltungsvariante ausgewählt. In dieser Variante ist der geplante Neubau an der nördlichen Grundstücksgrenze positioniert. Dadurch entsteht ein großzügiger Dorfplatz in Südausrichtung. Das zum Platz hin orientierte Gebäude soll insbesondere durch die zwingend vorzusehende gastronomische Erdgeschossnutzung den Platz beleben und durch eine ansprechende Architektur einen Blickfang darstellen. Der Platz soll unter anderem als Marktfläche dienen und darf in Teilbereichen durch eine Tiefgarage unterbaut werden. Eine bereits in der Lage definierte Wegeverbindung wird die Gartenstraße über den Dorfplatz mit der Rheinstraße verbinden und dadurch auch einen Anschluss an den Fußweg westlich der Rheinstraße schaffen. Hierfür wird ein Nebengebäude des Hofgebäudes zurückgebaut. Die Ausgestaltung des Dorfplatzes soll im Anschluss an diese Grundstücksvergabe über ein wettbewerbliches Verfahren (voraussichtlich Mehrfachbeauftragung) ermittelt werden. In diesem Zusammenhang können Vorgaben bzw. Hinweise, die sich aus der architektonischen Planung auf dem Kaufgrundstück ergeben, in die Aufgabenstellung zur Platzgestaltung aufgenommen werden. Insbesondere die gastronomische Nutzung im Erdgeschoss soll die Platzfläche bespielen und wird daher die Möglichkeit einer Außenbestuhlung über ein Sondernutzungsrecht erhalten.

Ein Übersichtsplan zu der vom Gemeinderat gebilligten Gestaltungsvariante ist als **Anlage 4** beigefügt.

Weitere Überlegungen zu der Bebauung des Baugrundstücks ergeben sich aus dem Lageplan für das Baugrundstück, der als



**Anlage 3** beigelegt ist, und aus den Visualisierungen der Testplanung der Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH in **Anlage 5**.

Die Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH hat auch eine Testplanung für eine auf dem Grundstück zu realisierende Tiefgarage durchgeführt. Die Tiefgarage soll innerhalb eines definierten Zufahrtsbereichs auf der vom Dorfplatz abgewandten Nordseite des geplanten Gebäudes angefahren werden. Alle notwendigen Stellplätze, die laut LBO für die im Gebäude untergebrachten Nutzungen nachgewiesen werden müssen, sollen in dieser Tiefgarage untergebracht werden. Des Weiteren werden auf der Ostseite des Gebäudes vier öffentliche Stellplätze von der Gemeinde geschaffen. Einzelheiten dazu ergeben sich aus der **Anlage 6**.

## **B. Vergabeverfahren**

### **I. Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb**

#### **1. Allgemeines**

Zur Vergabe des Bauauftrags (Grundstücksverkauf mit Bauverpflichtung entsprechend den Vorgaben der Gemeinde Grenzach-Wyhlen) wird ein europaweites Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb nach Maßgabe des 4. Teils des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB), der Vergabeverordnung (VgV) und der VOB/A-EU durchgeführt. Es wird ein zweistufiges Verfahren durchgeführt mit folgenden Stufen:

1. Stufe: Teilnahmewettbewerb
2. Stufe: Verhandlungsverfahren.

## 2. Teilnahmewettbewerb

Die 1. Stufe (Teilnahmewettbewerb) wurde durch die Absendung der Veröffentlichung der Auftragsbekanntmachung an das Europäische Amtsblatt eingeleitet.

Welche Unterlagen zur Abgabe eines Teilnahmeantrags erforderlich sind, ist in **Teil C** dieser Unterlagen geregelt.

Im Rahmen der 1. Stufe (Teilnahmewettbewerb) müssen interessierte Unternehmen nur einen Teilnahmeantrag und noch **kein Angebot** abgeben. Ein Teilnahmeantrag kann auch von Bewerbungsgemeinschaften mit mehreren Unternehmen abgegeben werden.

Aufgrund der von den Unternehmen im Teilnahmeantrag zu machenden Angaben wird geprüft, ob das Unternehmen (Bewerber) grundsätzlich geeignet ist.

Im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs sollen maximal **drei** Bewerber/Bewerbungsgemeinschaften ausgewählt werden, die zur 2. Stufe des Vergabeverfahrens (Verhandlungsverfahren) zugelassen werden. Die Auswahl der Bewerber/Bewerbungsgemeinschaften für das Verhandlungsverfahren wird unter **C.II** erläutert.

## 3. Verhandlungsverfahren

Die maximal drei Bewerber/Bewerbungsgemeinschaften, die zum Verhandlungsverfahren zugelassen werden, werden zur Abgabe eines noch unverbindlichen indikativen Erstangebots aufgefordert. Die Vergabeunterlagen (siehe insbesondere **Teil D** dieser Unterlagen) werden erst für die Erstellung des indikativen Angebots in der 2. Stufe (Verhandlungsverfahren) benötigt.

Alle Bieter/Bietergemeinschaften, die form- und fristgerecht ein Erstangebot abgegeben haben, erhalten die Möglichkeit, ihr Erstangebot im Rahmen der Verhandlungsrunde zu präsentieren. Die Verhandlungsgespräche sind für den 21. und 22. November 2022 geplant.

Im Anschluss an die Verhandlungsrunde werden alle Bieter/Bietergemeinschaften aufgefordert, ein endgültiges Angebot abzugeben. Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen behält sich vor, die Vergabeunterlagen für die Abgabe des endgültigen Angebots unter Berücksichtigung der Verhandlungsgespräche zu aktualisieren. Die Bieter/Bietergemeinschaften haben bei der Erstellung des endgültigen Angebots die Möglichkeit, ihr Erstangebot zu überarbeiten und zu ändern.

In den Vergabeunterlagen sind neben der Leistungsbeschreibung u.a. auch Einzelheiten zum Ablauf der 2. Stufe (Verhandlungsverfahren) und zur Wertung der Angebote (Zuschlagskriterien) erläutert.

## **II. Vergabestelle**

Gemeinde Grenzach-Wyhlen  
Hauptstraße 10  
79639 Grenzach-Wyhlen  
ausschreibung@grenzach-wyhlen.de

## **III. Verfahrenssprache**

Die Verfahrenssprache ist deutsch.

## **IV. E-Vergabe**

Für die Abwicklung des Vergabeverfahrens wird die Plattform des Staatsanzeigers Baden-Württemberg vergabe.24 genutzt.

Die Teilnahmeanträge und die Angebote müssen über die Plattform elektronisch in Textform (§ 11 EU Abs. 4 VOB/A) eingereicht werden.

Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen weist ausdrücklich darauf hin, dass für das Einstellen und Hochladen des Teilnahmeantrags und des Angebots auf der Vergabeplattform hinreichend Zeit eingeplant werden muss. Es wird empfohlen, rechtzeitig vor Ende der Frist für die Einreichung des Teilnahmeantrags die Übermittlung des Teilnahmeantrags zu testen. Gleiches gilt für das Hochladen des indikativen und des finalen Angebots.

Angaben zu den technischen Voraussetzungen finden sie auf der Internetseite der Vergabeplattform. Die Vergabestelle kann zu technischen Fragen im Zusammenhang mit der Angebotsabgabe keine Auskünfte erteilen.

Nach § 11 Abs. 3 der Vergabeverordnung (VgV) muss der öffentliche Auftraggeber dem Unternehmen alle notwendigen Daten über die verwendeten elektronischen Mittel für die Einreichung von Teilnahmeanträgen und Angeboten mit Hilfe elektronischer Mittel, einschließlich Verschlüsselung und Zeitstempelung zugänglich machen. Die Angaben finden sie auf der Homepage der Vergabeplattform. Darauf wird verwiesen. Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen weist darauf hin, dass sich die technischen Voraussetzungen und die Angaben nach § 11 Abs. 3 VgV ggf. auch kurzfristig ändern können. Da die Gemeinde Grenzach-Wyhlen die E-Vergabeplattform nicht selbst betreibt, hat sie darauf keinen Einfluss. Die Bewerber/Bewerbergemeinschaften müssen sich über den jeweiligen aktuellen Stand der technischen Anforderungen informieren.

## **V. Rückfragen**

Rückfragen zum Verhandlungsverfahren sind ausschließlich über die Vergabepattform zu stellen. Mündliche Rückfragen werden **nicht** beantwortet.

Eine rechtzeitige Beantwortung der Rückfragen vor Ablauf der Frist für den Eingang der Teilnahmeanträge kann nur erfolgen, wenn die Rückfragen bis spätestens 04.10.2022 auf der Vergabepattform eingehen. Später eingehende Rückfragen werden nur beantwortet, sofern dies aus Sicht der Gemeinde Grenzach-Wyhlen noch rechtzeitig vor Ablauf der Frist für den Eingang der Teilnahmeanträge möglich ist.

Die Frist für Rückfragen im Verhandlungsverfahren wird mit der Aufforderung zur Abgabe eines indikativen Angebots mitgeteilt (siehe auch unten **Teil D VI**).

Die Antworten zu den eingegangenen Rückfragen werden in anonymisierter Form auf der Vergabepattform zur Verfügung gestellt und sind bei der Erstellung der Teilnahmeanträge in gleicher Weise zu beachten wie die Vergabeunterlagen und die Auftragsbekanntmachung. Jedes interessierte Unternehmen muss sich regelmäßig selbst darüber informieren, ob auf der Vergabepattform Antworten zu Rückfragen oder ergänzende/geänderte Unterlagen eingestellt wurden, die dann bei der Erstellung der Teilnahmeanträge und der Angebote zu beachten sind.

## **C. Teilnahmewettbewerb**

### **I. Teilnahmeantrag**

#### **1. Frist und Form**

Im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs müssen interessierte Unternehmen (Bewerber/Bewerbergemeinschaften) nur einen

Teilnahmeantrag und noch kein Angebot abgeben. Es können sich auch Bewerbergemeinschaften mit mehreren Unternehmen bewerben.

Aufgrund der von den Bewerbern im Teilnahmeantrag zu machenden Angaben wird geprüft, ob der Bewerber bzw. die Bewerbergemeinschaft geeignet ist.

Die Teilnahmeanträge müssen bis zum 14.10.2022, 14.00 Uhr (Ausschlussfrist) elektronisch in Textform (§ 11 EU Abs. 4 VOB/A) auf der Vergabeplattform [vergabe.24](#) eingehen. Textform bedeutet, dass eine lesbare Erklärung, in der die Person des Erklärenden genannt ist, auf einem dauerhaften Datenträger abgegeben werden muss. Zugelassen sind ausschließlich elektronische Teilnahmeanträge, die über die oben genannte Vergabeplattform eingereicht werden. Teilnahmeanträge, die nicht über die Vergabeplattform eingehen, werden ausgeschlossen.

Für die Erstellung der Teilnahmeanträge werden die als **Anlage 7** beigefügten **Formblätter 1 bis 6** bereitgestellt. Sie sind zwingend zu verwenden. An den gekennzeichneten Stellen muss die Person des Erklärenden genannt werden. Sie sind über das Vergabeportal elektronisch einzureichen. Die Dateien müssen in dem Dateiformat „pdf“ erstellt sein.

Auf schriftlichem Wege übermittelte Teilnahmeanträge beispielsweise per Post, mittels Telefax oder E-Mail sind **nicht** zugelassen.

## 2. Inhalt

Der Teilnahmeantrag muss die Bewerbung um die Teilnahme an dem Verhandlungsverfahren sowie die nachfolgend genannten

Eigenerklärungen/Angaben/Unterlagen umfassen. Hierzu müssen die nachfolgend aufgelisteten Formblätter verwendet werden, die als **Anlage 7** beigelegt sind.

- **Formblatt 1** (Teilnahmeantrag)

Der Teilnahmeantrag muss den Schriftformerfordernissen des § 126 b BGB genügen.

- **Formblatt 2** (Eigenerklärung zu Ausschlussgründen)

Das Formblatt 2 muss vom Bewerber und bei Bewerbergemeinschaften von **allen** Mitgliedern der Bewerbergemeinschaft ausgefüllt werden. Für jedes Mitglied einer Bewerbergemeinschaft ist ein gesondertes Formblatt zu verwenden.

- **Formblatt 2 a** (Eigenerklärung zu Art. 5 k Absatz 1 der Verordnung (EU) Nr. 833/2014 in der Fassung des Art 1 Ziff. 23 der Verordnung (EU) 2022/576 des Rates vom 08. April 2022 über restriktive Maßnahmen angesichts der Handlungen Russlands, die die Lage in der Ukraine destabilisieren)

Das Formblatt 2 a muss vom Bewerber und bei Bewerbergemeinschaften von **allen** Mitgliedern der Bewerbergemeinschaft ausgefüllt werden. Für jedes Mitglied einer Bewerbergemeinschaft ist ein gesondertes Formblatt zu verwenden.

- **Formblatt 3** (Eigenerklärung zur Eignung)

Das Formblatt 3 muss vom Bewerber und bei Bewerbergemeinschaften von **allen** Mitgliedern der Bewerberge-

meinschaft ausgefüllt werden. Für jedes Mitglied einer Bewerbergemeinschaft ist ein gesondertes Formblatt zu verwenden.

- **Formblatt 4** (Bewerbergemeinschaftserklärung)

Das Formblatt 4 muss nur von Bewerbergemeinschaften abgegeben werden.

- **Formblatt 5** (Eigenerklärung zu Auswahlkriterien)

Werden in diesem Formblatt keine Angaben gemacht, können für die Auswahlkriterien (s. hierzu unten **II.2**) keine Punkte erzielt werden.

- **Formblatt 6** (Verpflichtungserklärung Mindestentgelt LTNG-Baden-Württemberg)

Das Formblatt 6 muss von jedem Bewerber und bei Bewerbergemeinschaften von jedem Mitglied der Bewerbergemeinschaft und von jedem Nachunternehmer ausgefüllt und entweder mit dem Teilnahmeantrag oder dem Erstanbot abgegeben werden.

## **II. Auswahl der Teilnehmer des Verhandlungsverfahrens**

### **1. Ausschlusskriterien und Mindestbedingungen**

Unter den fristgerecht eingegangenen Teilnahmeanträgen werden die Bewerber/Bewerbergemeinschaften, die zum Verhandlungsverfahren (2. Stufe) zugelassen werden, wie nachfolgend erläutert ausgewählt:



**a) (Formale) Prüfung der Teilnahmeanträge**

Zunächst werden die Teilnahmeanträge formal geprüft. Ferner wird geprüft, ob bei den Bewerbern bzw. Bewerbergemeinschaften Ausschlussgründe (s. unter a)) vorliegen und die Bewerber/Bewerbergemeinschaften die genannten Mindestbedingungen (s. unter b)) erfüllen. Die Prüfung erfolgt primär anhand der mit dem Teilnahmeantrag eingereichten Erklärungen, Angaben und Unterlagen. Die Vergabestelle behält sich jedoch vor, von den Bewerbern/Bewerbergemeinschaften kurzfristig die Vorlage geeigneter Nachweise zu den Eigenerklärungen zu fordern.

**b) Nichtvorliegen von Ausschlussgründen**

Die nachfolgenden Eigenerklärungen sind vom Bewerber und bei Bewerbergemeinschaften von allen Mitgliedern der Bewerbergemeinschaft unter Verwendung des Formblattes 2 abzugeben:

- Eigenerklärung, dass keine Ausschlussgründe i.S.v. § 123 Abs. 1 bis 3 GWB vorliegen,
- Eigenerklärung, dass das Unternehmen seine Verpflichtung zur Zahlung von Steuern und Abgaben sowie der Beiträge zur gesetzlichen Sozialversicherung, soweit es der Pflicht zur Beitragszahlung unterfällt, ordnungsgemäß erfüllt hat (§ 123 Abs. 4 GWB),
- Eigenerklärung, dass bei der Ausführung öffentlicher Aufträge nicht gegen geltende umwelt-, sozial- oder arbeitsrechtliche Verpflichtungen verstoßen wurde (§ 124 Abs. 1 Nr. 1 GWB),
- Angaben zu Insolvenzverfahren und Liquidation (§ 124 Abs. 1 Nr. 2 GWB),

- Eigenerklärung, dass im Rahmen der beruflichen Tätigkeit keine schwere Verfehlung begangen wurde, durch die die Integrität des Unternehmens in Frage gestellt wird (§ 124 Abs. 1 Nr. 3 GWB),
- Eigenerklärung, dass keine Vereinbarung mit anderen Unternehmen getroffen wurde, die eine Verhinderung, eine Einschränkung oder Verfälschung des Wettbewerbs bezweckt oder bewirkt (§ 124 Abs. 1 Nr. 4 GWB),
- Eigenerklärung, dass der Bewerber bzw. die Mitglieder der Bewerbergemeinschaft nicht zu den Personen oder Unternehmen gehören, an die nach Art 5 k der Verordnung (EU) Nr. 833/2014 in der Fassung des Art. 1 Ziff.23 der Verordnung (EU) 2022/576 des Rates vom 08.04.2022 kein öffentlicher Auftrag vergeben werden darf,
- Eigenerklärung, dass für das Unternehmen kein Ausschlussgrund i.S.v. § 21 Abs. 1 des Arbeitnehmerentsendegesetzes (AEntG), § 98 c des Aufenthaltsgesetzes (AufenthG), § 19 Abs. 1 des Mindestlohngesetzes (MiLoG) oder § 21 des Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetzes (SchwarzArbG) vorliegt.

Die Vergabestelle behält sich vor, zu prüfen, ob weitere fakultative Ausschlussgründe i.S.v. §§ 124 bis 126 GWB vorliegen, zu denen keine Eigenerklärung gefordert wird und gegebenenfalls Bewerber/Bewerbergemeinschaften, bei denen fakultative Ausschlussgründe vorliegen, auszuschließen. Vor einem Ausschluss erhält der Bewerber oder die Bewerbergemeinschaft Gelegenheit zur Stellungnahme. Die Vergabestelle behält sich ferner vor, selbst

beim Gewerbezentralregister einen Auszug aus dem Gewerbezentralregister nach § 150a Abs. 1 Nr. 4 GewO anzufragen.

## **b) Erfüllung der Mindestvoraussetzungen**

### aa) Befähigung und Erlaubnis zur Berufsausübung

Jeder Bewerber und jedes Mitglied einer Bewerbergemeinschaft müssen mit dem Teilnahmeantrag die nachfolgend genannten Eigenerklärungen abgeben:

- Angabe zur Eintragung in das Berufs-/Handelsregister in **Formblatt 3**.
- Bewerbergemeinschaften haben darüber hinaus die Bewerbergemeinschaftserklärung gemäß **Formblatt 4** abzugeben, mit der Benennung eines bevollmächtigten Vertreters und der Erklärung einer gesamtschuldnerischen Haftung.

### bb) Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit

Jeder Bewerber und jedes Mitglied einer Bewerbergemeinschaft müssen mit dem Teilnahmeantrag nachfolgend genannte Eigenerklärungen abgeben und Unterlagen vorlegen:

- Eigenerklärung über den Gesamtumsatz und den Umsatz in dem Tätigkeitsbereich des Auftrags (Investition in Bauvorhaben) für die letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre (2018 bis 2020) in **Formblatt 3**.

- Eigenerklärung über eine Berufshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens 3 Mio. EUR für Personenschäden und mindestens 3 Mio. EUR für Sach- und Vermögensschäden in **Formblatt 3**.
- Jahresabschlüsse für die letzten zwei abgeschlossenen Geschäftsjahre, falls deren Veröffentlichung in dem Land, in dem der Bewerber/das Mitglied der Bewerbergemeinschaft niedergelassen ist, gesetzlich vorgeschrieben ist. Ist die Veröffentlichung der Jahresabschlüsse in dem Land, in dem der Bewerber/das Mitglied der Bewerbergemeinschaft niedergelassen ist, nicht gesetzlich vorgeschrieben, sind alternativ andere geeignete Unterlagen, wie beispielsweise eine Bankerklärung, die eine Beurteilung der Solvenz des Bewerbers bzw. der Mitglieder der Bewerbergemeinschaft ermöglicht, vorzulegen.

cc) Technische und berufliche Leistungsfähigkeit

Jeder Bewerber und jedes Mitglied einer Bewerbergemeinschaft müssen mit dem Teilnahmeantrag Eigenerklärungen zu Referenzen machen. Bei Bewerbergemeinschaften werden die Referenzen zusammenge-rechnet:

- Eigenerklärung in **Formblatt 3** über mindestens eine Referenz über ein Projekt, das mit dem vorliegenden Projekt vergleichbar sind. Der Abschluss des Projekts darf nicht länger als zehn Jahre, gerechnet ab Absendung der Auftragsbekanntmachung an das EU-Amtsblatt, zurückliegen.

Als vergleichbar gilt Planung und Realisierung eines Geschäftshauses oder Wohn- und Geschäftshauses.

- Eigenerklärung in **Formblatt 3** über mindestens eine Referenz über ein Projekt, welches entweder mit einem Architekturpreis ausgezeichnet worden ist (z.B. Auszeichnungsverfahren Beispielhaftes Bauen oder Hugo-Häring-Preis) oder aus einer erfolgreichen Teilnahme an einem kammerregistrierten Wettbewerb hervorgegangen ist. Als erfolgreiche Teilnahme werden Preise und Anerkennungen anerkannt. Das ausgezeichnete Projekt muss nicht mit dem vorliegenden Projekt vergleichbar sein.

## 2. Auswahlkriterien

Zum Verhandlungsverfahren werden **maximal 3 Bewerber/Bewerbergemeinschaften** zugelassen. Haben nur 3 oder weniger Bewerber einen formal ordnungsgemäßen und den Mindestbedingungen entsprechenden Teilnahmeantrag eingereicht oder liegen nur bei 3 oder weniger Bewerbern keine Ausschlussgründe vor, werden nur diese zur Teilnahme an dem Verhandlungsverfahren zugelassen. Treffen diese Voraussetzungen bei mehr als 3 Bewerbern/Bewerbergemeinschaften zu, werden die 3 Bewerber/Bewerbergemeinschaften, die zum Verhandlungsverfahren zugelassen werden, anhand der vorgelegten Referenzen, die im **Formblatt 5** zu nennen sind, ausgewählt:

Für jede Referenz können maximal 5 Punkte erzielt werden, die wie folgt vergeben werden:

<b>2 Punkte:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>für die Vergleichbarkeit des Vorhabens</b></li></ul>
------------------	---

<b>3 Punkte:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>für die Prämierung mit einem Architekturpreis oder im Rahmen eines kammerregistrierten Wettbewerbs</b></li></ul>
------------------	---

Gewertet werden alle genannten Referenzen, nicht nur die Referenzen, die als Mindestvoraussetzung zu benennen sind.

Es werden die 3 Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaften zum Verhandlungsverfahren zugelassen, die die höchste Punktzahl erreichen.

Ist es – insbesondere bei Punktgleichheit mehrerer Bewerber – nicht möglich, die 3 Bewerber mit den meisten Punkten zu ermitteln, wird die Auswahl unter den Bewerbern, die die gleiche Punktzahl erzielt haben, durch Los getroffen.

Beispiel:

Erzielte Punkte für Referenzen:

Bewerber 1: 15 Punkte

Bewerber 2: 15 Punkte

Bewerber 3: 10 Punkte

Bewerber 4: 10 Punkte

Bewerber 5: 10 Punkte

Bewerber 6: 10 Punkte

In diesem Fall werden die Bewerber 1 und 2 zum Verhandlungsverfahren zugelassen. Unter den Bewerbern 3 bis 6 wird per Los ermittelt, welcher Bewerber außerdem zugelassen wird.

Nach der Entscheidung der Vergabestelle über die Auswahl der Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaften, die zum Verhand-

lungsverfahren zugelassen werden, erhalten die nicht zum Verhandlungsverfahren zugelassenen Bewerber/Bewerbergemeinschaften ein abschließendes Absageschreiben.

Die zum Verhandlungsverfahren zugelassenen Bewerber/Bewerbergemeinschaften werden aufgefordert, zunächst ein erstes, noch unverbindliches Angebot auf der Grundlage der Vergabeunterlagen abzugeben, die bereits jetzt zur Verfügung gestellt wurden.

### **3. Verpflichtungserklärung zum Mindestentgelt nach LTMGBW**

Für jeden Bewerber bzw. jedes Mitglied einer Bewerbergemeinschaft muss ferner die Verpflichtungserklärung zum Mindestentgelt nach dem Landestariftreue- und Mindestlohngesetz Baden-Württemberg (LTMG-BW – **Formblatt 6**) entweder mit dem Teilnahmeantrag oder spätestens mit dem ersten, noch unverbindlichen Angebot abgegeben werden.

## **D. Verhandlungsverfahren**

### **I. Leistungsbeschreibung**

#### **1. Bebauung**

Das zu verkaufende Grundstück soll mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit erdgeschossigen Ladenlokalen bebaut werden. Von der Gebäudekonzeption sollen Impulse für die Nutzung und Belegung des Dorfplatzes ausgehen. Das Nutzungskonzept für das neu zu bauende Wohn- und Geschäftshaus muss deshalb eine erdgeschossige Gastronomienutzung im Innenbereich (mindestens 30 Sitzplätze) und im Außenbereich (mindestens 20 Sitzplätze) vorsehen.

## 2. Verbindliche Vorgaben für die architektonische Planungskonzeption

Die städtebauliche Konzeption ist für die Ausarbeitung einer architektonischen Planungskonzeption nicht in allen Aspekten bindend. Die verbindlichen Vorgaben werden im Folgenden beschrieben. Deren Einhaltung ist nachzuweisen.

### a) Maß der baulichen Nutzung

Es sind folgende Maße verbindlich einzuhalten:

- GRZ 0,5
- GFZ 1,7
- Maximale Anzahl der Vollgeschosse: III
- maximale Traufhöhe: ab realisierter EFH maximal 10 m
- maximale Firsthöhe: ab realisierter EFH 15 m
- Höhenlage: Erdgeschoss Fußbodenhöhe EFH 274,50 m über NN +/- 0,25 m.

### b) Überbaubare Grundstücksflächen

Das Baugrundstück hat eine Fläche von ca. 1.010 m<sup>2</sup>. Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Anlage 3 (verbindliche Vorgabe für das architektonische Konzept) durch Baugrenzen definiert. Das Baufenster ist ca. 550 m<sup>2</sup> groß.

Unterirdische Bauteile dürfen das Baufenster in den in **Anlage 3** dafür gekennzeichneten Bereichen überschreiten. Die für diese Unterbauung einzuplanende Überdeckung hat eine Stärke von mindestens 40cm ab der Oberkante der



Tiefgaragendecke aufzuweisen. Die Höhenlage des Platzes soll künftig der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) des Gebäudes entsprechen. Die Überfahrbarkeit der Tiefgarage für Marktbesicker und, falls die Planung es erfordert, ggf. auch für die Feuerwehr zur Erfüllung der Vorgaben des Brandschutzes muss gewährleistet werden. Diesbezüglich können vom Bieter/von der Bietergemeinschaft auch Vorschläge für die spätere Gestaltung des Dorfplatzes vorgebracht werden.

**c) Art der baulichen Nutzung**

Realisiert werden soll ein Wohn- und Geschäftshaus; zwingend vorgegeben ist eine Gastronomienutzung im Erdgeschoss mit mindestens 30 Sitzplätzen im Innenbereich und mindestens 20 Sitzplätzen im Außenbereich, die über ein Sondernutzungsrecht auf dem Dorfplatz untergebracht werden können.

Ferner sind in dem Gebäude folgende Nutzflächen vorzusehen:

- ein Büro (mindestens 24 m<sup>2</sup> Nutzfläche),
- ein Multifunktionsraum für Besprechungen und Veranstaltungen mit mindestens 55 m<sup>2</sup> Nutzfläche und ein
- Putzraum mit mindestens 5 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Diese Räume müssen barrierefrei nach § 35 LBO und barrierefrei zugänglich nach DIN 18040 sein. Diesen Flächen sind sanitäre Anlagen und eine Teeküche zuzuordnen. Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen wird diese Räume für zunächst 5 Jahre (mit einer Verlängerungsoption zugunsten

der Gemeinde Grenzach-Wyhlen für weitere 5 Jahre) zu einer marktangemessenen Miete anmieten. Die Büroräume werden voraussichtlich vom Seniorenbeauftragten der Gemeinde genutzt.

Im Übrigen ist im Gebäude Wohn- und Geschäftsnutzung zulässig.

Als Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan ein **urbanes Gebiet (MU)** festgesetzt werden. Die weiteren Nutzungen im Gebäude und deren Beitrag zur Belebung des Platzes müssen im Planungskonzept dargelegt werden. Die Unterbringung von Wohnnutzungen ist nicht verpflichtend vorgegeben.

Bei der Unterbringung von Wohnungen sind 50% der Anzahl der Wohnungen i.S.d. § 35 LBO barrierefrei auszuführen. Bei den barrierefreien Wohnungen nach § 35 LBO sind die Zugänge zu Balkonen, Terrassen, Kellerabstellräumen und Stellplätzen nach DIN 18040 barrierefrei auszuführen.

**d) Dachgestaltung**

Das Dach ist als Satteldach mit einer Neigung von 35 bis 45° auszubilden. Flachgeneigte Dächer (0° bis 5°) sind zu begrünen. Dachgauben sind nicht zulässig, außer sie werden für technische Aufbauten wie beispielsweise einen Aufzug dringend benötigt. Dacheinschnitte können auf einer Gesamtlänge von einem Viertel der Firstlänge realisiert werden.

**e) Fassade**

Mindesten 50% des zum Dorfplatz und zur Gartenstraße hin ausgerichteten geschlossenen, nicht verglasten Fassadenanteils muss eine Holzfassade sein.

### **3. PKW-Stellplätze**

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben der Landesbauordnung. Alle notwendigen Stellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen. Bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze ist von einem Bonus für den öffentlichen Verkehr von 60% auszugehen. In Anlage 6 ist eine beispielhafte Testrechnung der Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH für die Zahl der notwendigen Stellplätze beigefügt. Diese Testrechnung ist nicht verbindlich.

Der öffentliche Platz, der an das Baugrundstück angrenzt, kann durch die Tiefgarage in dem dafür festgesetzten Baufenster (s. Anlage 3) unterbaut werden (Unterbaurecht).

Die Stellplätze sind an jeder Stelle mit einer lichten Breite von 2,6 m auszubilden. Stellplätze, die an einer Längsseite durch aufgehende Bauwerksteile oder Absperrungen begrenzt sind, müssen eine lichte Breite von 2,85 m aufweisen.

Mindestens ein Stellplatz ist als Behindertenparkplatz nach DIN 1804-3 auszuführen.

### **4. Fahrradstellplätze**

Für die Zahl und die Unterbringung der Fahrradstellplätze sind die Vorgaben der Landesbauordnung (§ 35 Abs. 4 und § 37 Abs. 2 LBO BW) i.V.m. der VwV Stellplätze zu beachten.

Die Organisation umweltfreundlicher Mobilitätstrends (Fahrrad, E-Mobilität) wird positiv gewertet.

### **5. Freiraumkonzept**

Für den entfallenden Nussbaum ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Hierbei muss es sich um einen Qualitätsbaum aus einer

Baumschule handeln. Die Sorte ist frei wählbar. Vorgaben für den Baum sind: Hochstamm, dreimal verschult mit Drahtballen und ein Stammdurchmesser von mindestens 18 cm bis 20 cm in 1 m Höhe gemessen.

Im Übrigen werden für das Freiraumkonzept keine zwingenden Vorgaben gemacht. Im Angebot sind Aussagen zum Umgang mit dem anfallenden Regenwasser zu treffen, die Eingang in die Bewertung der Angebote findet.

## **6. Effizienzstandard**

Für das Vorhaben ist mindestens der Effizienzstandard KfW55 einzuhalten. Darüber hinausgehende Maßnahmen / Standards sind zu beschreiben und werden positiv bewertet.

## **II. Weitere Unterlagen**

### **1. Wertgutachten**

Für das Grundstück wurde ein Wertgutachten erstellt. Das Wertgutachten der Sachverständigenkanzlei Dr. Markstein vom 04.04.2022 ist als **Anlage 8** beigelegt. Aus dem Wertgutachten ergibt sich ein Verkehrswert

- für die Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 250 mit ca. 1.010 m<sup>2</sup> von 550.000 € und
- für das optionale Unterbaurecht für die Tiefgarage von 110.000 €.

### **2. Übersicht über vorhandene Gastronomieangebote**

Mit dem Angebot ist ein Gastronomiekonzept vorzulegen, dessen Qualität bewertet wird und Eingang findet in die Entscheidung über den Zuschlag auf die Angebote. Als Grundlage für

Überlegungen zu einem Gastronomiekonzept wird in **Anlage 9** eine Übersicht der vorhandenen Gastronomieangebote beigefügt.

Als **Anlage 10** ist ferner der Flyer der Gemeinde Grenzach -Wyhlen mit der Beschreibung der Gemeinde als business location angefügt.

Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen geht davon aus, dass sich die Bieter vor Ort über die konkrete Raumsituation und das vorhandene Angebot informieren.

### 3. Ortsbesichtigung

Das Kaufgrundstück ist frei zugänglich und kann jederzeit besichtigt werden.

## III. Angebote

### 1. Form und Frist

Die Erstangebote müssen voraussichtlich bis spätestens 17.02.2023 elektronisch auf der Vergabeplattform [vergabe.24](https://www.vergabe.24.ch) hochgeladen werden.

Es sind ausschließlich elektronische Angebote über die oben angegebene Vergabeplattform zugelassen.

Nebenangebote sind **nicht** zugelassen.

Für die Angebotserstellung und die Teilnahme am Verhandlungsverfahren wird keine Kostenerstattung gewährt. Für die gemäß Nr. 2 b) zum architektonischen Konzept vorzulegenden Entwürfe, Pläne und Zeichnungen wird einheitlich für alle Bieter eine Entschädigung in Höhe von 10.000,00 € festgesetzt. Die Entschädigung steht jedem Bieter zu, der ein der Ausschreibung

entsprechendes Angebot mit den geforderten Unterlagen rechtzeitig eingereicht hat (§ 8 b) EU Abs. 1 Nr. 1 VOB/A).

## **2. Angebotsinhalt**

Nachfolgend werden die Bestandteile genannt, die das Erstantgebot zwingend umfassen muss.

### **a) Architektonisches Konzept für die Bebauung**

aa) Planungskonzept für die architektonische Konzeption der Bebauung des Baugrundstücks mit Darstellung des Baukörpers, insbesondere der Gebäudehöhe,

Lageplan M 1:500.

bb) Schematische Darstellung der Grundrisse im Maßstab 1:200 mit Eintragung der geplanten Nutzung in jedem Geschoss

Grundrisse M 1:200

cc) Darstellung der notwendigen Schnitte (skizzenhafte Darstellung ausreichend)

Schnitte M 1:200

dd) Darstellung beispielhafter Fassaden (skizzenhafte Darstellung ausreichend)

Fassadenansicht M 1:200

ee) Darstellung des Konzepts der Freiraumgestaltung

Lageplan M 1:200

ff) eine Visualisierung der geplanten Bebauung (aus südöstlicher Richtung)

- gg) Erläuterungen zur Bauweise
- hh) Erläuterungen zur Organisation und Unterbringung umweltfreundlicher Mobilitätsarten (Fahrrad, E-Mobilität).
- ii) Tabellenblatt mit Angaben zu Kennzahlen: Flächenangaben zu den jeweiligen Nutzungen, GRZ, GFZ, BGF, Wohnungen (wenn vorhanden), Stellplätze PKW, Stellplätze Rad
- jj) Erläuterungen zur Barrierefreiheit
- kk) Erläuterungen zum Energiekonzept

Um die Chancengleichzeit aller Bieter/Bietergemeinschaften zu gewährleisten, ist für die Wertung des architektonischen Konzepts (dazu unten **V.2**) Anonymität herzustellen. Die Unterlagen nach aa) bis kk) dürfen deshalb keine Hinweise auf die Identität des Verfassers enthalten. Die Unterlagen müssen mit dem elektronischen Angebot hochgeladen werden. Sie müssen darüber hinaus in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift

**„Erstangebot Gartenstraße 08 Ortsmitte Wyhlen – architektonisches Konzept“**

in zweifacher Ausfertigung eingereicht werden. Der Umschlag mit den Unterlagen nach aa) bis kk) muss spätestens am

22.02.2023

bei der Gemeinde Grenzach-Wyhlen vorliegen.

Der verschlossene Umschlag mit dem architektonischen Konzept wird erst nach der Öffnung der elektronischen Angebote geöffnet. Eine Ausfertigung der Unterlagen nach aa) bis ff) wird mit einer Nummer gekennzeichnet, die dem Bieter/der Bietergemeinschaft zugeordnet ist. Die zweite Fertigung der Unterlagen nach aa) bis kk) verbleibt in dem Umschlag mit der genannten Aufschrift. Die mit der Bieternummer versehene Fassung der Unterlagen nach aa) bis kk) werden dem Bewertungsgremium und dem Gemeinderat (dazu unten **V.2**) zur Wertung zugänglich gemacht. Bei Widersprüchen zwischen den im verschlossenen Umschlag eingereichten architektonischen Konzept und den elektronisch eingereichten Unterlagen nach aa) bis kk) ist das elektronisch eingereichte Konzept maßgebend.

**b) Nutzungskonzept**

aa) Das Nutzungskonzept muss drei Teilkonzepte umfassen, nämlich

- ein Konzept für die Gastronomienutzung,
- ein Konzept für den Multifunktions- und Besprechungsraum und
- ein sonstiges Nutzungskonzept.

bb) Das Nutzungskonzept muss zwingend eine Gastronomienutzung umfassen, die einen Beitrag zur Belebung des Ortskerns von Wyhlen und der öffentlichen Flächen vor dem Kaufgrundstück bewirken soll. Folgende Vorgaben sind bindend:

- mindestens 30 Sitzplätze im Innenbereich,



- mindestens 20 Sitzplätze im Außenbereich, die über ein Sondernutzungsrecht auf dem Dorfplatz untergebracht werden können,
- Betriebsart Café, Eisdielen oder Restaurant nach der DEHOGA-Definition, die als **Anlage 11** beigefügt ist.

Im Gastronomiekonzept ist nicht nur die Betriebsart zu benennen. Für die Wertung relevant sind insbesondere auch

- Öffnungszeiten
- Gastronomisches Angebot, z.B. Frühstück und Mittagstisch
- Saisonale Angebote
- Eventgastronomie
- Einsatz regionaler Produkte

Für den Fall, dass der Bieter das Gastronomiekonzept nicht selbst umsetzt und der geplante künftige Betreiber des Gastronomiekonzepts auch nicht Mitglied der Bietergemeinschaft ist, ist dem Gastronomiekonzept eine **verbindlich unterzeichnete Absichtserklärung** eines möglichen Pächters für die Gastronomie beizulegen. Der Bieter muss sich verpflichten, die Gastronomie mindestens für einen Zeitraum von 15 Jahren aufrechtzuerhalten.

- cc) Neben der Gastronomie muss das Nutzungskonzept folgende von der Gemeinde für zunächst fünf Jahre (mit fünfjähriger Verlängerungsoption zugunsten der

Gemeinde Grenzach-Wyhlen) anzumietenden Flächen, umfassen. Folgende Mindestanforderungen müssten erfüllt sein:

- Büroraum mit mindestens 24 m<sup>2</sup> Nutzfläche,
- Multifunktionsraum für Besprechungen und Veranstaltungen mit mindestens 55 m<sup>2</sup> Nutzfläche und
- Putzraum (mindestens 5 m<sup>2</sup> Nutzfläche).

Die Räume müssen barrierefrei nach § 35 LBO und barrierefrei zugänglich nach DIN 18040 sein. Ihnen müssen sanitäre Anlagen und eine Teeküche zugeordnet sein.

- dd) Bei den weiteren Nutzungen sind die Bieter im Rahmen der Gebietsfestsetzung als urbanes Gebiet (MU) frei. Wohnnutzungen müssen nicht verpflichtend vorgesehen werden. Werden Wohnnutzungen vorgesehen, müssen mindestens 50% der Anzahl der Wohnungen barrierefrei i.S.d. § 35 LBO ausgeführt werden. Die entsprechenden Wohnungen sind in den dem architektonischen Konzept beizufügenden Grundrissen zu kennzeichnen.
- ee) Das Nutzungskonzept ist auf maximal 4 DIN A 4-Seiten (ohne die ggf. erforderliche Verpflichtungserklärung des Betreibers) darzustellen. Der Schwerpunkt sollte dabei auf der Darstellung des Gastronomiekonzepts liegen.

**c) Umsetzungskonzept**

Dem Angebot sind Erläuterungen des Bieters/der Bietergemeinschaft zum zeitlichen Rahmen für Planung und Bebauung des Baugrundstücks beizufügen. Vorzulegen ist ein Generalablaufplan mit Darstellung des Planungs- und Bauablaufs. Der Generalablaufplan geht als solcher, d.h. mit den einzelnen Meilensteinen, nicht in die Bewertung ein. Er wird aber Grundlage des abzuschließenden Grundstückskaufvertrags mit Bauverpflichtung.

Der Generalablaufplan/Bauzeitenplan ist auf einer DIN A 3-Seite darzustellen.

**d) Finanzierungskonzept**

Mit den Angebotsunterlagen ist eine Projektkalkulation vorzulegen und das Finanzierungskonzept darzulegen. Bei der Darlegung des Finanzierungskonzepts sind Angaben zur Höhe der Eigenkapitalbeteiligung zu machen.

Je nach Finanzierungskonzept ist dem bindenden Angebot eine Finanzierungszusage eines Kreditinstituts vorzulegen, das den Anforderungen nach § 17 Abs. 2 VOB/B entspricht.

Das Konzept ist auf maximal zwei DIN A 4-Seiten darzustellen.

**e) Kaufangebot**

Für den Erwerb des Kaufgrundstücks mit einer Fläche von ca. 1.010 m<sup>2</sup> ist ein Kaufangebot auf der Grundlage des beigefügten Wertgutachtens vorzulegen.

In dem als **Anlage 12** beigefügten Formblatt ist der Kaufpreis auf der Grundlage des Wertgutachtens und einer

Kauffläche von 1.010 m<sup>2</sup> eingetragen. Das Formblatt ist mit Datum zu unterzeichnen und mit dem Angebot einzureichen. Anzugeben ist, ob das Unterbaurecht für die Tiefgarage in Anspruch genommen werden soll.

**f) Projektteam**

Dem Angebot muss ferner ein Konzept beigefügt werden, in dem das Projektteam, das die Planungsleistungen erbringen wird, und das Projektteam, das die Baumaßnahmen durchführt, verbindlich benannt werden. Namentlich benannt werden müssen für das Projektteam Planungsleistungen der verantwortliche Architekt (Objektplaner), der Planer der Außenanlagen und der für die Innenarchitektur zuständige Planer sowie der Projektleiter.

Für das Projektteam Bauabwicklung sind der Bauleiter und der stellvertretende Bauleiter zu benennen.

Es sind Angaben zur geplanten Funktion der einzelnen Mitglieder des Projektteams, zu deren Qualifikation und zu deren Erfahrungen zu machen.

Es ist zulässig, dass eine Person mehrere Funktionen und Planungsaufgaben übernimmt.

Das Konzept, in dem das Projektteam benannt wird, ist auf maximal vier DIN A 4-Seiten darzustellen.

Der Betreiber der Gastronomie ist nicht im Projektteam, sondern im Nutzungskonzept – Gastronomie – zu benennen.

**g) Entwurf des Kaufvertrags**

Dem Angebot ist der als **Anlage 13** den Vergabeunterlagen beigefügte Entwurf des Grundstückskaufvertrages paraphiert beizufügen. Durch die Paraphierung bringt der Bieter/die Bietergemeinschaft die grundsätzliche Billigung des Vertragstextes zum Ausdruck. Der Vertrag bedarf jedoch der notariellen Beurkundung.

Es ist zulässig, auf einer gesonderten Anlage, die dem **indikativen** Angebot beigefügt ist, Änderungsvorschläge zu dem Vertragsentwurf zu machen. Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen wird etwaige Änderungsvorschläge mit den betreffenden Bietern in dem Verhandlungsgespräch erörtern und nach Durchführung aller Verhandlungsgespräche entscheiden, ob und ggf. welche Änderungsvorschläge akzeptiert werden. Ob Änderungsvorschläge akzeptiert werden, entscheidet allein die Vergabestelle. Sofern die Vergabestelle Änderungsvorschläge akzeptiert, wird sie diesen allen Bietern mitteilen, damit alle Bieter diese Änderungsvorschläge bei ihrem finalen Angebot berücksichtigen können.

**h) Bindefrist**

Mit dem finalen Angebot ist gemäß der Vorlage in **Anlage 14** eine Bindefrist bis **voraussichtlich**

**Ende Juni 2023**

zu erklären; die endgültige Bindefrist für das Angebot wird in der Aufforderung zur Abgabe des endgültigen Angebots unter Übermittlung der Anlage 13 mitgeteilt. Die Vergabestelle behält sich vor, die Bindefrist insbesondere bei Durchführung mehrerer Verhandlungsrunden anzupassen.

#### **IV. Vergabeverhandlungen**

Mit jedem Bieter, der ein ordnungsgemäßes Erstangebot abgegeben hat, werden Verhandlungsgespräche geführt. Vorgesehen sind Verhandlungen zwischen dem 21.03. und dem 31.03.2023. In diesem Zeitraum sollten die Bieter für entsprechende Gespräche verfügbar sein. Im Rahmen der Verhandlungsgespräche haben die Bieter die Möglichkeit, Änderungsvorschläge zu den Vorgaben in den Vergabeunterlagen zu unterbreiten. Die Vergabestelle wird nach Durchführung aller Verhandlungsgespräche entscheiden, ob und gegebenenfalls welche Änderungen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden. Die Bieter haben keinen Anspruch darauf, dass die Vorgaben in den Vergabeunterlagen geändert werden.

Etwaige Änderungen werden allen Bietern zeitgleich zusammen mit der Aufforderung mitgeteilt, auf dieser Grundlage ein endgültiges Angebot einzureichen. Die Bieter werden auch dann aufgefordert, ein endgültiges Angebot einzureichen, wenn sich in den Vergabeunterlagen keine Änderungen ergeben.

Geplant ist derzeit nur eine Verhandlungsrunde. Die Vergabeentscheidung soll auf der Grundlage der endgültigen Angebote nach einer Verhandlungsrunde getroffen werden. Hierbei werden die endgültigen Angebote anhand der unter **V.1** genannten Zuschlagskriterien bewertet. Der Zuschlag wird auf das Angebot des Bieters erteilt, das die höchste Gesamtpunktzahl erzielt hat.

Obwohl beabsichtigt ist, nur eine Verhandlungsrunde durchzuführen, behält sich die Vergabestelle vor, nach Wertung der endgültigen Angebote eine oder mehrere Verhandlungsrunden durchzuführen. Die Bieter haben jedoch keinen Anspruch darauf, dass nach der ersten Verhandlungsrunde weitere Verhandlungsrunden durchgeführt werden. Entscheidet sich die Vergabestelle dafür, weitere Verhandlungsrunden durchzuführen, werden hierüber alle Bieter zeitgleich und rechtzeitig informiert. An den weiteren Verhandlungsrunden werden

alle Bieter beteiligt, die ein ordnungsgemäßes und gültiges Angebot abgegeben haben.

## **V. Wertung der endgültigen Angebote**

### **1. Zuschlagskriterien**

Die Vergabeentscheidung wird anhand folgender Zuschlagskriterien getroffen:

(a) Architektonisches Konzept	65 Punkte
(b) Nutzungskonzept	35 Punkte
<b>Gesamt</b>	<b>100 Punkte</b>

### **2. Architektonisches Konzept (65 Punkte)**

#### **a) Überblick**

Das architektonische Konzept wird anhand der Unterkriterien

- Städtebau und Architektur (55 Punkte),
- Energie und Bauweise (5 Punkte) und
- Organisation und Unterbringung umweltfreundlicher Mobilitätsarten (5 Punkte)

bewertet.

Im Einzelnen:

#### **b) Städtebau und Architektur (55 Punkte);**

Bewertet werden:

aa) Städtebau, Fassaden- und Dachgestaltung  
(**40 Punkte**), bewertet werden insbesondere

- Qualität der städtebaulichen Anordnung des Baukörpers,
- Erscheinungsbild/Gesamtgliederung der Fassade,
- Materialität und Farbigkeit der Fassade;  
**Hinweis:** mindestens 50% des zum Platz und zur Gartenstraße hin ausgerichteten geschlossenen, nicht verglasten Fassadenanteils muss eine Holzfassade sein;

bb) Grundriss (**10 Punkte**)

- bewertet wird die Funktionalität der Grundrissgestaltung; werden Wohnnutzungen untergebracht, wird die Unterbringung von DIN 18040 „R“ Wohnungen (rollstuhlgerechte Wohnungen) positiv gewertet. Werden Wohnungen geplant und von den geplanten Wohnungen mehr als 50% barrierefrei ausgeführt, wird dies ebenfalls positiv gewertet.

cc) Freiraumkonzept (**5 Punkte**), bewertet werde insbesondere

- Umgang mit dem anfallenden Regenwasser,



- Vorschläge zur Gestaltung der Freiflächen auf dem Kaufgrundstück.

Die Bewertung der Unterkriterien des architektonischen Konzepts erfolgt nachfolgendem Punktesystem:

5 Punkte:	herausragendes Konzept
4 Punkte:	sehr gutes Konzept
3 Punkte:	gutes Konzept
2 Punkte:	Konzept weist Defizite auf
1 Punkt:	Konzept weist erhebliche Defizite auf
0 Punkte:	Konzept ist unzureichend.

Die erreichte Punktzahl wird beim Unterkriterium aa) (Städtebau, Fassaden, Dachgestaltung) mit 8 und beim Unterkriterium bb) (Grundriss) mit 2 multipliziert. Die Punkte der drei Unterkriterien werden addiert.

Über die Bewertung des architektonischen Konzeptes entscheidet der Gemeinderat in nichtöffentlicher Sitzung auf der Grundlage eines fachlich begründeten Bewertungsvorschlags eines Bewertungsgremiums. Das Bewertungsgremium wird vom Gemeinderat mit folgenden Mitgliedern bestellt

- Ein(e) oder zwei Vertreter/ Vertreterinnen aus jeder Fraktion im Gemeinderat; entsenden Fraktionen nur eine Vertreterin / einen Vertreter in das Bewertungsgremium, hat diese/ dieser zwei Stimmen
- der Seniorenbeauftragte der Gemeinde Grenzach-Wyhlen

- eine Vertreterin/ ein Vertreter aus dem Jugendparlament der Gemeinde Grenzach-Wyhlen
- 5 Vertreterinnen / Vertreter aus der Verwaltung und
- eine externe Fachberaterin/ ein externer Fachberater (Architekt oder Städteplaner).

Es erfolgt keine vergleichende Bewertung mit dem Ziel, eine Rangfolge zu bilden. Die Rangfolge ergibt sich vielmehr aus der erzielten Punktzahl.

**c) Energie und Bauweise (5 Punkte);**

Bewertet werden insbesondere:

- der Effizienzstandard; zu beachten ist, dass der Baustandard mindestens KfW 55 entsprechen muss. Darüber hinausgehende Maßnahmen sind zu beschreiben und werden positiv gewertet,
- Energiekonzept,
- ökologische Bauweise, insbesondere der Einsatz von nachhaltigen Rohstoffen,
- der Wertstoffkreislauf,
- die CO<sub>2</sub>-Einsparung,
- Belichtung/Belüftung/Verschattung,
- Nutzung von Synergien,
- Energiegewinnung auf Dachflächen.

Die Bewertung erfolgt nach folgendem Punktesystem:

5 Punkte:	herausragendes Konzept
4 Punkte:	sehr gutes Konzept
3 Punkte:	gutes Konzept
2 Punkte:	Konzept weist Defizite auf
1 Punkt:	Konzept weist erhebliche Defizite auf
0 Punkte:	Konzept ist unzureichend.

**d) Organisation und Unterbringung umweltfreundlicher Mobilitätsarten (5 Punkte)**

Bewertet werden Aussagen zur Organisation und Unterbringung umweltfreundlicher Mobilitätsarten (Fahrrad, E-Mobilität etc.).

Die Bewertung erfolgt nach folgendem Punktesystem:

5 Punkte:	herausragendes Konzept
4 Punkte:	sehr gutes Konzept
3 Punkte:	gutes Konzept
2 Punkte:	Konzept weist Defizite auf
1 Punkt:	Konzept weist erhebliche Defizite auf
0 Punkte:	Konzept ist unzureichend.

**3. Nutzungskonzept (35 Punkte)**

Das Nutzungskonzept wird anhand folgender Unterkriterien bewertet:

a) Überblick

- Gastronomie (20 Punkte),
- Büro-/Besprechungs-/Multifunktionsraum (5 Punkte)
- sonstiges Nutzungskonzept (10 Punkte).

b) **Gastronomiekonzept (20 Punkte)**

Hinweis: **Bindend** zu beachten sind folgende Vorgaben:

- mindestens 30 Sitzplätze im Innenbereich,
- mindestens 20 Sitzplätze im Außenbereich,
- Betriebsart Café, Eisdielen oder Restaurant nach den Begriffsdefinitionen der DEHOGA,
- ggf. verbindlich unterzeichnete Absichtserklärung eines möglichen Pächters,
- Betriebsverpflichtung für 15 Jahre.

Bei der Bewertung des Gastronomiekonzeptes werden insbesondere folgende Aspekte betrachtet:

- Zugänglichkeit für eine breite Nutzerschicht (Menschen mit Behinderungen, Senioren, Zugänglichkeit mit Kinderwagen etc.),
- Beitrag des Gastronomiekonzeptes zur Belegung des Platzes,
- Attraktivität des Gastronomiekonzeptes für Jung und Alt,

- Umfang der Inanspruchnahme der Platzfläche durch die Nutzung (Stichwort Außengastronomie),
- Zeiträume, in denen der Platz durch die Nutzungen belebt wird und die damit zusammenhängende Frequenz; von Bedeutung ist insbesondere die Zielsetzung einer Belegung des Platzes in den Abendstunden und am Wochenende,
- Einbindung eines Raumes für Veranstaltungen,
- Ergänzung des vorhandenen Gastronomieangebots,
- Angebot eines Mittagstisches,
- Frühstücksangebot insbesondere am Wochenende,
- Vorschläge zu Formen der Eventgastronomie,
- Darlegung von saisonalen Angeboten,
- Darlegung, ob mit regionalen Produkten gearbeitet wird.

Die Bewertung erfolgt nach folgendem Punktesystem:

- |           |                                       |
|-----------|---------------------------------------|
| 5 Punkte: | sehr gutes Gastronomiekonzept         |
| 4 Punkte: | attraktives Gastronomiekonzept        |
| 3 Punkte: | schlüssiges Gastronomiekonzept        |
| 2 Punkte: | Gastronomiekonzept weist Defizite auf |

1 Punkt:           Gastronomiekonzept weist erhebliche Defizite aus

0 Punkte:          Konzept ist unzureichend.

Die erreichte Punktzahl wird mit vier multipliziert.

c) **Büro-/Besprechungs-/Multifunktionsraum (5 Punkte)**

Bewertet werden insbesondere

- Größe der Räume,
- Flexibilität des Raumes für verschiedene Nutzungen,
- Aufteilung der Räumlichkeiten,
- Zugänglichkeit,
- Raum kann durch die Gemeinde angemietet werden,
- Lage des Raums im Gebäude,
- Ausstattung der Räumlichkeiten mit Sanitäreinrichtungen über die gesetzlichen Mindestvorgaben hinaus; ggf. gemeinsame Sanitäreinrichtungen mit der Gastronomie.

Die Bewertung erfolgt nach folgendem Punktesystem:

5 Punkte:          das Konzept ist überdurchschnittlich gut

4 Punkte:          das Konzept ist sehr gut

3 Punkte:          das Konzept ist attraktiv

2 Punkte:          das Konzept weist leichte Defizite auf

1 Punkt: das Konzept weist große Defizite auf

0 Punkte: das Konzept ist unzureichend

d) **Sonstiges Nutzungskonzept (10 Punkte)**

Bewertet werden insbesondere:

- Nutzungsgefüge
- Belegung des Platzes/der Ortsmitte durch die sonstigen Nutzungen (außer Gastronomie)
- Attraktivität für breite Nutzerschichten

Die Bewertung erfolgt nach folgendem Punktesystem:

5 Punkte: das Konzept ist herausragend

4 Punkte: das Konzept ist sehr gut

3 Punkte: das Konzept ist gut

2 Punkte: das Konzept weist Defizite auf

1 Punkt: das Konzept weist erhebliche Defizite auf

0 Punkte: das Konzept ist unzureichend

**4. Gesamtpunktzahl**

Insgesamt können für das Angebot maximal 100 Punkte erzielt werden. Der Zuschlag wird auf das Angebot der höchsten Punktzahl erteilt.

**Hinweis:** Das Umsetzungskonzept einschließlich dem Ablaufplan, das Finanzierungskonzept und das Kaufpreisangebot werden nicht gewertet:

## VI. Rückfragen

Rückfragen im Verhandlungsverfahren sind ausschließlich über die Vergabepattform vergabe.24 zu stellen.

Mündliche Rückfragen werden nicht beantwortet.

Eine rechtzeitige Beantwortung der Rückfragen vor Ablauf der Frist für den Eingang der Erstangebote kann nur erfolgen, wenn die Rückfrage bis spätestens **27.01.2023** bei der oben genannten Stelle eingehen. Später eingehende Rückfragen werden nur beantwortet, sofern dies aus Sicht der Vergabestelle noch rechtzeitig vor Ablauf der Frist für den Eingang der indikativen Erstangebote möglich ist.

Die Antworten zu den eingegangenen Rückfragen werden allen Bietern in anonymisierter Form zeitgleich per E-Mail zugesendet und sind bei der Erstellung der Angebote in gleicher Weise zu beachten wie die Vergabeunterlagen und die Auftragsbekanntmachung.

### E. Zeitplan für die Umsetzung des Projektes

Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen hat ein großes Interesse an einer raschen Neugestaltung der Ortsmitte von Wyhlen. Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen geht deshalb vorläufig von folgendem Zeitplan aus:

Absendung an das EU Amtsblatt	01.08.2022
Frist für Rückfragen zum Teilnahmeantrag	04.10.2022
Frist für den Eingang der Teilnahmeanträge § 10 c EU VOB/A	14.10.2022, 14 Uhr



Wertung der Teilnahmeanträge (Beschluss Gemeinderat)	Mitte November 2022
Absendung der Aufforderung zur Angebotsabgabe	Voraussichtlich Ende November 2022
Frist für Rückfragen zum indikativen Erstante	27.01.2023
Frist für den Eingang der indikativen Erstante § 10 c EU VOB/A	17.02.2023, 14 Uhr
Erstwertung der Angebote	bis ca. 15.03.2023
Verhandlungsrunde	zwischen dem 21. 03 und dem 31.03.2023
Frist für den Eingang der endgültigen Angebote	21.04.2023
Vergabeentscheidung (Beschlussfassung des Gemeinderats)	Mai 2023
Informations- und Wartepflicht § 134 GWB	15 Kalendertage (10 Kalendertage) ab dem Tag nach Versendung der Information (per E-Mail oder per Fax); ca. Ende Mai/ Mitte Juni 2023
Abschluss des Kaufvertrages	nach Ende der Wartepflicht; voraussichtlich Juni 2023
Beginn der Planung durch den Investor	unmittelbar nach der Vergabeentscheidung

Einreichung des vollständigen Bauantrags	Vom Bieter anzugeben
Spätester Baubeginn	Vom Bieter anzugeben; voraussichtlich 2. Quartal 2024

Es ist vorgesehen, die genannten Fristen für den Beginn der Planung, die Einreichung des vollständigen Bauantrags, den Baubeginn und die Fertigstellung der gesamten Baumaßnahme als Vertragsfristen im Kaufvertrag festzuschreiben. Der Bieter, der als Investor für das Vorhaben ausgewählt wird, muss nach Beauftragung auf der Grundlage der genannten Fristen einen Rahmenterminplan ausarbeiten, der dann ebenfalls Vertragsbestandteil wird.

**Hinweis: Die genannten Fristen und Termine sind vorläufig. Während des Vergabeverfahrens können sich Anpassungen ergeben. Maßgebend sind letztlich die vertraglich vereinbarten Fristen und Termine.**

## F. Vergabekammer

Zuständig für Nachprüfungsverfahren ist die

Vergabekammer Baden-Württemberg  
beim Regierungspräsidium Karlsruhe  
Durlacher Allee 100  
76137 Karlsruhe  
Fax: 0049(0)721 9263985  
Telefon: 0049(0)721 9268730  
E-Mail: [poststelle@rpk.bwl.de](mailto:poststelle@rpk.bwl.de)

Hinweis: Um eine Korrektur des Vergabeverfahrens zu erreichen, kann ein Nachprüfungsantrag bei der Vergabekammer Baden-Würt-

temberg gestellt werden, solange die Vergabestelle noch keinen wirksamen Zuschlag erteilt hat. Ein wirksamer Zuschlag kann erst erteilt werden, nachdem die Vergabestelle die unterlegenen Bieter über die beabsichtigte Zuschlagserteilung mit den nach § 134 GWB erforderlichen Angaben informiert hat und 15 Kalendertage bzw. bei Versendung der Informationen per Fax oder auf elektronischem Weg 10 Kalendertage vergangen sind (§§ 134, 135 GWB). Ein Nachprüfungsantrag ist unzulässig, wenn der Antragsteller die geltend gemachten Verstöße gegen Vergabevorschriften bereits vor Einreichung des Nachprüfungsantrags erkannt und gegenüber der Vergabestelle nicht innerhalb einer Frist von 10 Kalendertagen gerügt hat bzw. wenn der Antragsteller Vergabeverstöße, die bereits aufgrund der Bekanntmachung oder den Vergabeunterlagen erkennbar sind, nicht spätestens bis zum Ablauf der in der Bekanntmachung benannten Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gerügt hat. Ferner ist ein Nachprüfungsantrag unzulässig, wenn mehr als 15 Kalendertage nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, vergangen sind (§ 160 Abs. 3 GWB).

### **G. Anlagen**

Anlage 1:	Luftbild des Grundstücks
Anlage 2:	Übersichtslageplan
Anlage 3:	Plan zum Baugrundstück
Anlage 4:	Übersichtsplan zu der vom Gemeinderat gebilligten Gestaltungsvariante
Anlage 5:	Visualisierungen der Testplanung
Anlage 6:	Plan zur Testplanung der Tiefgarage und beispielhafte Stellplatzberechnung

Anlage 7:	Formblätter 1 bis 6 für den Teilnahmeantrag
Anlage 8:	Wertgutachten
Anlage 9	Übersicht über vorhandene Gastronomieangebote
Anlage 10	Flyer Business Location Grenzach-Wyhlen
Anlage 11	DEHOGA Definition der Betriebstypen
Anlage 12	Formblatt Kaufangebot
Anlage 13	Entwurf des Kaufvertrags (wird erst mit der Aufforderung zur Abgabe eines indikativen Angebots bereitgestellt)
Anlage 14	Bindefristerklärung;  die Anlage wird erst mit der Aufforderung zur Abgabe des finalen Angebots zur Verfügung gestellt.
Anlage 15	Hinweise zum Datenschutz im Vergabeverfahren

Baugrundstück  
ca. 1.010 m<sup>2</sup>



Maßstab 1:500



## Gemeinde

## Grenzach-Wyhlen

Vergabeverfahren Gartenstraße 08

Anlage 1

Luftbild des Grundstücks

Stand 14.03.2022

Plan-Nr 01

**baldauf**  
ARCHITEKTEN  
STADTPLANER

**Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH**  
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart  
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22  
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de

Baugrundstück  
ca. 1.010 m<sup>2</sup>



Maßstab 1:500



## Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Vergabeverfahren Gartenstraße 08

Anlage 2

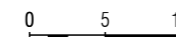
Übersichtslageplan

Stand 14.03.2022

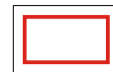
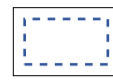
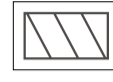
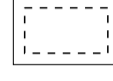




Plan-Nr 02

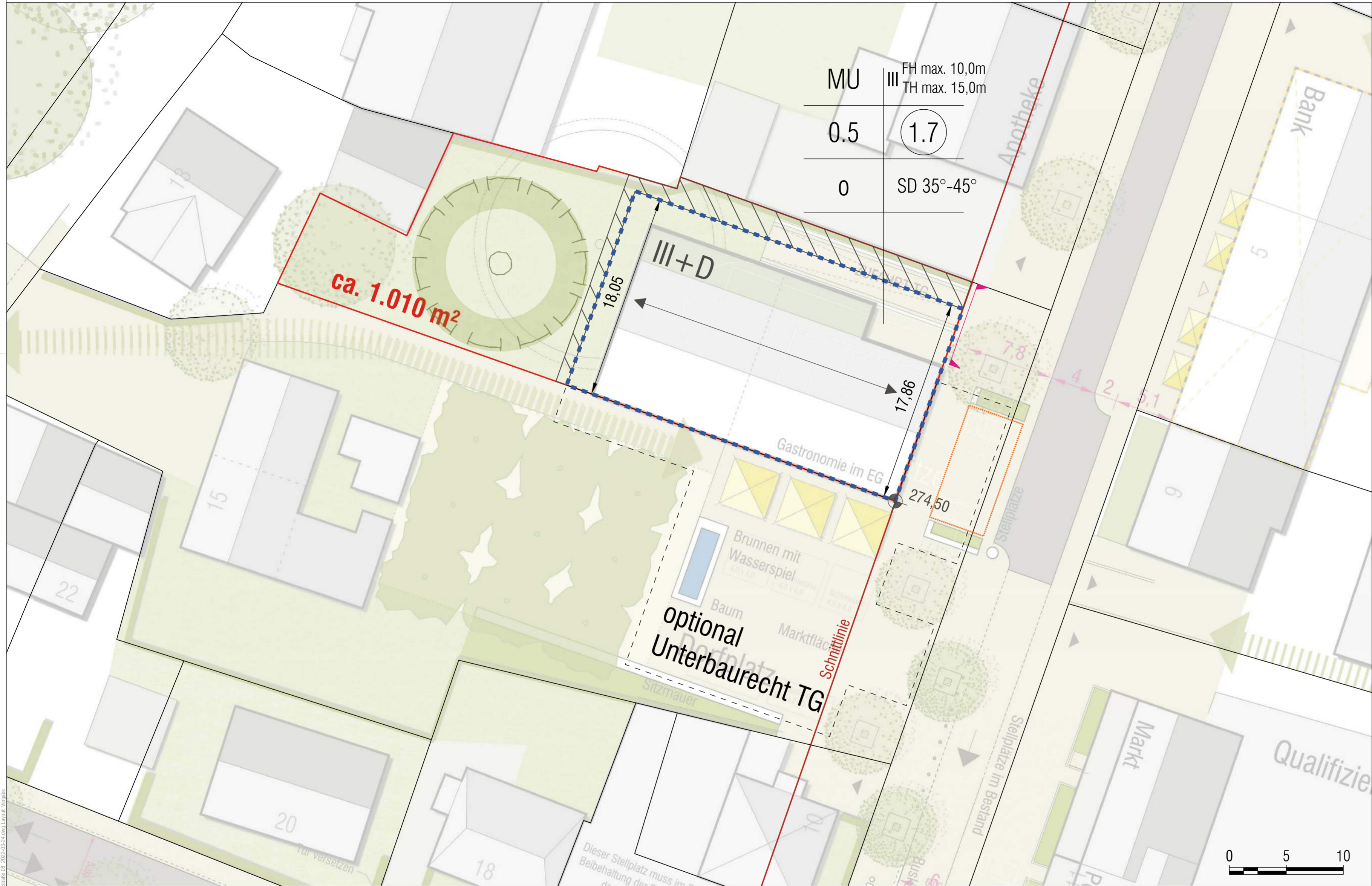
**baldauf**  
ARCHITEKTEN  
STADTPLANER

**Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH**  
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart  
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22  
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de



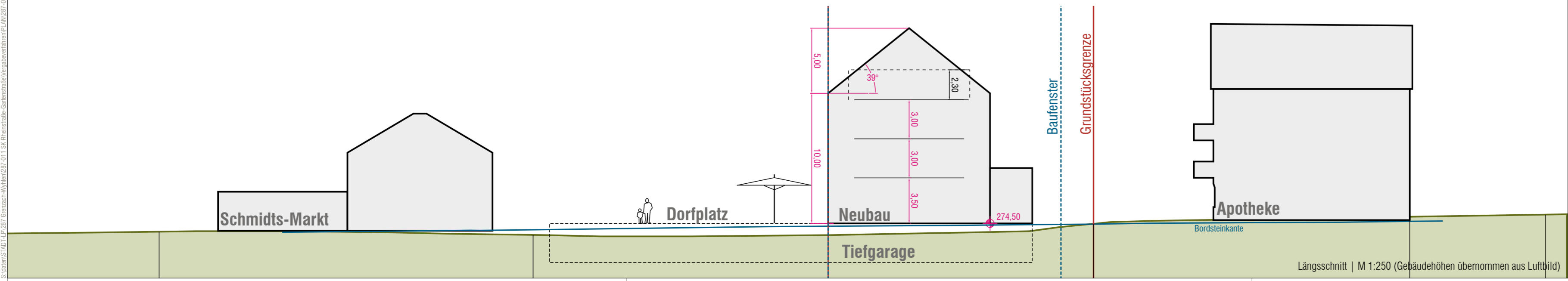
**Vorgaben Konzeptvergabe**

- Baugrundstück  
ca. 1.010 m<sup>2</sup> 
- Baufenster  
ca. 550 m<sup>2</sup>  
unterirdische Bauteile dürfen das Baufenster überschreiten, sofern sie nicht die angrenzenden Geländehöhen überschreiten 
- Unterbaurecht außerhalb Baufenster  
optional, zur Erstellung und Haltung einer Tiefgarage 
- Unterbaurecht außerhalb Grundstück  
optional, zur Erstellung und Haltung einer Tiefgarage 
- Firstriechung  
kann um +/- 5° vom Planeinschrieb abweichen 
- Bereich für offene Stellplätze  
öffentliche Stellplätze entlang der Gartenstraße 
- Zufahrtsbereich für die Tiefgarage  
Rampen dürfen auch außerhalb des Baufensters liegen 
- Ersatzpflanzung Nussbaum  
Standort kann um 5m vom Planeinschrieb abweichen 
- Art der baulichen Nutzung  
urbanes Gebiet (MU)
- Maß der baulichen Nutzung  
GRZ 0,5 | GFZ 1,7 | Unterbaurecht für TG bleibt unberücksichtigt
- maximale Traufhöhe  
TH max. 10,00m (ab realisierter EFH)
- maximale Firsthöhe  
FH max. 15,00m (ab realisierter EFH)
- Zahl der Vollgeschosse  
III
- Dachform  
Satteldach (SD)
- Dachneigung  
35-45°
- Erdgeschossfußbodenhöhe  
EFH 274,50m ü. NN +/- 0,25m



Maßstab 1:250 

Gemeinde  
Grenzach-Wyhlen  
Vergabeverfahren Gartenstraße 08  
Anlage 3  
Plan zum Baugrundstück  
Stand 05.04.2022  
Plan-Nr 03



Längsschnitt | M 1:250 (Gebäudehöhen übernommen aus Luftbild)

S:\Städte\STADT\_12\2021\Grenzach-Wyhlen\03\011\_SK\_Bauweise\Gartenstraße\Verfahren\Plan\AN3\27\_011\_Vorgabe\_Gemeinde\_08\_2022-03-24.dwg Layout\_Vorgabe



Maßstab 1:250



Gemeinde  
Grenzach-Wyhlen

Freianlagen  
Abtsmatten/ Gartenstraße/ Rheinstraße  
Variante 08 - Bauabschnitt 1

Stand 14.01.2021

Plan-Nr 53-02

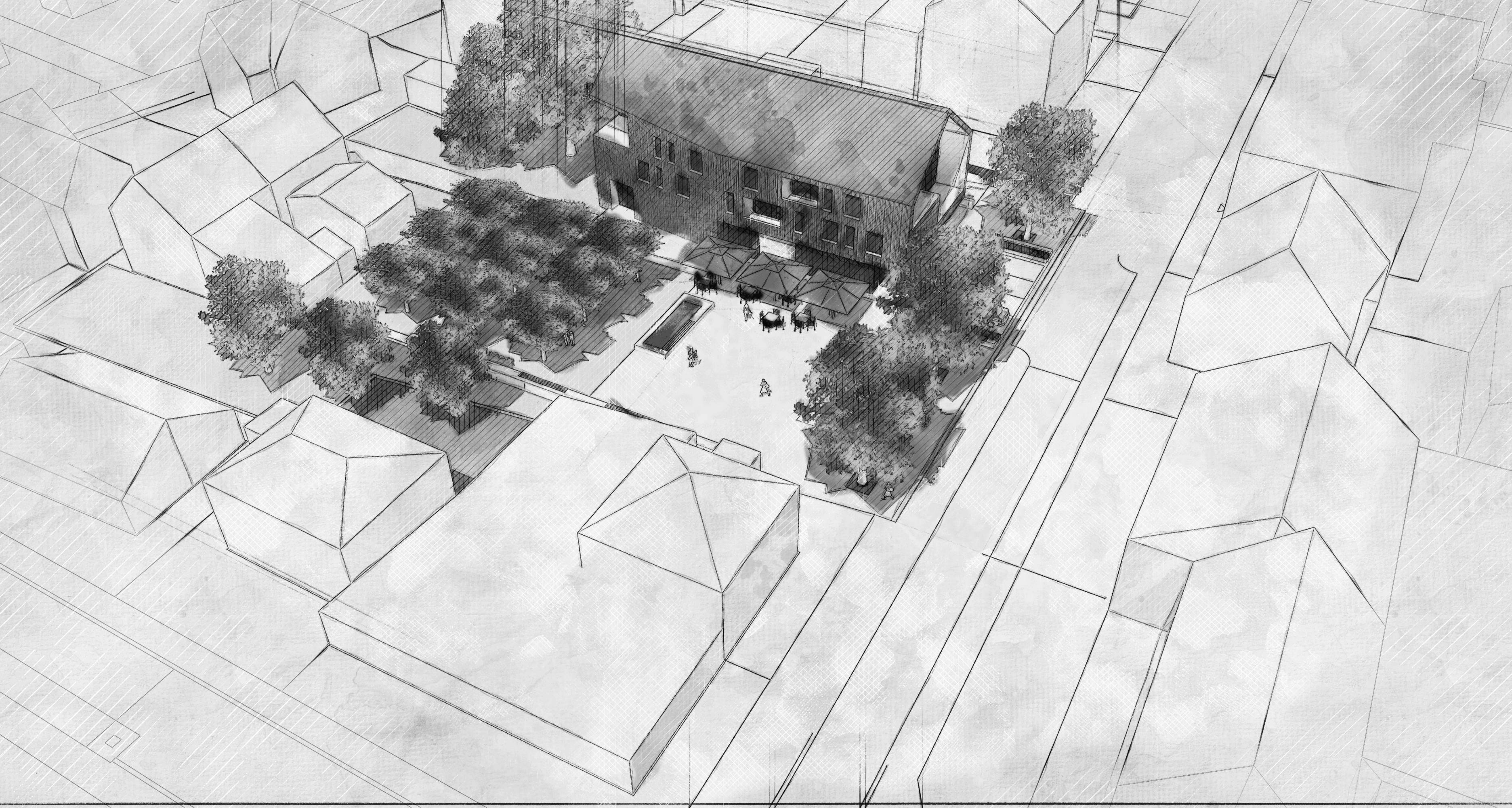
**baldauf**  
ARCHITEKTEN  
STADTPLÄNER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH  
Geschäftsführer: Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf  
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart  
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22  
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de

Städteplan 14.01.2021, Grenzach-Wyhlen/SBZ/2013 FA, Alternative-Gärtnereibereich/Bereich 08, 2022-04-18 von Layer, Konzept









Care am Platz



Plausibilisierung Stellplätze

Nutzungen	NUF			BGF			Stellplätze			Stpl. ohne ÖV gewählt	ÖV-Bonus	Stpl. mit ÖV gewählt																	
	NUF je Größeneinheit	NUF	BGF	NUF	BGF je NUF	BGF	Stpl. ohne ÖV	Stpl. mit ÖV																					
	von	Ø	bis	von	Ø	bis	gewählt	von	Ø	bis	Einheit/Anmerkung	von	Ø	bis	gewählt	gewählt													
<b>Gesamtsumme</b>							<b>923 m²</b>								<b>33 STP</b>	<b>23 STP</b>													
<b>Gastronomie und Kombiraum</b>							<b>126 m²</b>								<b>14 Stp.</b>	<b>13 Stp.</b>													
Restaurant							72 m²								8 Stp.	5 Stp.													
Gastraum	40	Sitzplätze	1,2 m²	1,5 m²	1,8 m²	48	60 m²	72	72 m²	1,326	1,375	1,475	Gaststätten. Bkl 2020 S. 687	95 m²	99 m²	106 m²	100 m²	6 m²	9 m²	12 m²	Gastraum/STP lt. VwV Stellplätze	8,0 Stp.	8 Stp.	60%	5 Stp.				
Außengastronomie	30	Sitzplätze	1,2 m²	1,5 m²	1,8 m²	36	45 m²	54	54 m²								70 m²	6 m²	9 m²	12 m²	Gastraum/STP lt. VwV Stellplätze	6,0 Stp.	6 Stp.	60%	4 Stp.				
Nebenräume & Erschließungsfläche																													
Kombiraum (Besprechung/Veranstaltung)	40	Sitzplätze	1,2 m²	1,5 m²	1,8 m²	48	60 m²	72	72 m²	1,326	1,375	1,475	Gaststätten. Bkl 2020 S. 687	95 m²	99 m²	106 m²	100 m²	6 m²	9 m²	12 m²	Gastraum/STP lt. VwV Stellplätze	8,0 Stp.	8 Stp.	60%	5 Stp.				
<b>Büroraum für Seniorenrat</b>							<b>50 m²</b>								<b>2 Stp.</b>	<b>1 Stp.</b>													
Büroraum mit Teeküche							50 m²	1,560	Büro Bkl 2017 S. 121	0 m²	78 m²	0 m²	80 m²	30 m²	35 m²	40 m²	NUF/STP					1,4 Stp.	2 Stp.	60%	1 Stp.				
<b>Wohnungen</b>							<b>675 m²</b>								<b>9 Stp.</b>	<b>9 Stp.</b>													
	9	WE	75,0 m²			645 m²	675 m²	708 m²	675 m²	1,385	1,446	1,519		935 m²	976 m²	1.025 m²	980 m²	1,0	1,5	2,0	STP / WE	9,0	13,5	18,0	9 Stp.	100%	9 Stp.		

Mögliche Stellplatzanordnung



Unterbaurecht



ca. 1.010 m²

Keller

Keller

ca. 23 STP

optional  
Unterbaurecht TG

Maßstab 1:250



Gemeinde  
Grenzach-Wyhlen

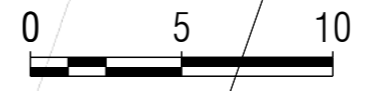
Vergabeverfahren Gartenstraße 08

Anlage 6

Testplanung Tiefgarage

Stand 14.03.2022

Plan-Nr 06



S:\daten\STADT-LP\_287\_Grenzach-Wyhlen\287-011 SK Rheinstraße-Gartenstraße\Vergabeverfahren\PLAN287-011\_Vergabe\_Gartenstraße\_08\_2022-03-14.dwg Layout: Vergabe

**baldauf**  
ARCHITEKTEN  
STADTPLANER

**Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH**  
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart  
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22  
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de

**Anlage 7**

**Formblätter 1 bis 6 für den Teilnahmeantrag**

## Formblatt 1: Teilnahmeantrag

**Hiermit bewerbe ich mich / bewerben wir uns um die Teilnahme an dem Verhandlungsverfahren zum Kauf von Teilflächen des Grundstücks Gartenstraße 8 in der Ortsmitte von Wyhlen in Grenzach-Wyhlen**

Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaft

Firmenname: .....  
(bzw. Name der Bewerbergemeinschaft)

Bevollmächtigter Vertreter: .....  
(Name, Vorname)

e-mail-Adresse .....

Telefonnummer: .....

Faxnummer: .....

Firmenanschrift: .....  
.....

### **Hinweis:**

Bei Bewerbergemeinschaften sind der Name der Bewerbergemeinschaft, die Anschrift, die e-mail-Adresse sowie die Telefon- und Faxnummer des bevollmächtigten Vertreters der Bewerbergemeinschaft anzugeben. Die Mitglieder der Bewerbergemeinschaft sind im Formblatt „Bewerbergemeinschaftserklärung“ anzugeben.

\_\_\_\_\_  
(Ort, Datum)

\_\_\_\_\_  
(Firmenstempel, Unterschrift)

## Formblatt 2: Eigenerklärung zu Ausschlussgründen (§§ 123, 124 GWB)

### Eigenerklärungen für das Unternehmen

Name, Anschrift

Ich bin/wir sind in diesem Vergabeverfahren

- Bewerber       Mitglied einer Bewerbergemeinschaft

#### Hinweis:

Bei **Bewerbergemeinschaften** ist dieses Formblatt von **jedem Mitglied** der **Bewerbergemeinschaft** gesondert auszufüllen und zu unterzeichnen.

**Erklärung zu § 123 Abs. 1 bis 3 GWB**

Ich erkläre/wir erklären, dass keine rechtskräftige Verurteilung einer Person, deren Verhalten nach § 123 Abs. 3 GWB, meinem/unserem Unternehmen zuzurechnen ist, wegen einer Straftat im Sinne von § 123 Abs. 1 GWB und keine rechtskräftige Festsetzung einer Geldbuße nach § 30 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) gegen mein/unser Unternehmen wegen einer Straftat im Sinne von § 123 Abs. 1 GWB vorliegt; einer Verurteilung oder der Festsetzung einer Geldbuße im Sinne von § 123 Abs. 1 GWB stehen eine Verurteilung oder die Festsetzung einer Geldbuße nach den vergleichbaren Vorschriften anderer Staaten gleich.

**Erklärung zur Zahlung von Steuern und Abgaben, sowie der Beiträge zur gesetzlichen Sozialversicherung gem. § 123 Abs. 4 GWB**

Ich erkläre/wir erklären, dass mein/unser Unternehmen seiner Verpflichtung zur Zahlung von Steuern und Abgaben sowie der Beiträge zur gesetzlichen Sozialversicherung, soweit es der Pflicht zur Beitragszahlung unterfällt, erfüllt hat (§ 123 Abs. 4 GWB).

**Erklärung zu § 124 Abs. 1 GWB**

Ich erkläre/wir erklären, dass



- mein/unser Unternehmen bei der Ausführung öffentlicher Aufträge nicht gegen geltende umwelt-, sozial- oder arbeitsrechtliche Verpflichtungen verstoßen hat (§ 124 Abs. 1 Nr. 1 GWB),
- mein/unser Unternehmen nicht zahlungsunfähig ist, dass ein Insolvenzverfahren oder ein vergleichbares gesetzlich geregeltes Verfahren weder beantragt noch eröffnet wurde, ein Antrag auf Eröffnung nicht mangels Masse abgelehnt wurde und sich mein/unser Unternehmen nicht in Liquidation befindet und seine Tätigkeit nicht eingestellt hat (§ 124 Abs. 1 Nr. 2 GWB),
- mein/unser Unternehmen im Rahmen der beruflichen Tätigkeit keine schwere Verfehlung begangen hat, durch die die Integrität des Unternehmens in Frage gestellt wird (§ 124 Abs. 1 Nr. 3 GWB),
- mein/unser Unternehmen keine Vereinbarung mit anderen Unternehmen getroffen hat, die eine Verhinderung, Einschränkung oder Verfälschung des Wettbewerbs bezwecken oder bewirken (§ 124 Abs. 1 Nr. 4 GWB).

**Erklärung zum Arbeitnehmerentsendegesetz, Aufenthaltsgesetz, Mindestlohngesetz und Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetz**

Ich erkläre/wir erklären, dass für mein/unser Unternehmen kein Ausschlussgrund im Sinne von § 21 Abs. 1 des Arbeitnehmer-Entsendegesetzes (AEntG), § 98c des Aufenthaltsgesetzes (AufenthG), § 21 des Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetzes oder § 19 Abs. 1 des Mindestlohngesetzes (MiLoG) vorliegt.

---

(Ort, Datum)

---

(Firmenstempel, Unterschrift)

## Formblatt 2 a

### Eigenerklärung

Die nachfolgende Erklärung gebe/n ich/wir verbindlich ab (ggf. zugleich in Vertretung für die lt. Teilnahmeantrag / Angebot Vertretenen auch für diese):

1. Der / die **Bewerber / Bieter** gehört / gehören nicht zu den  
in **Artikel 5 k)** Absatz 1 der Verordnung (EU) Nr. 833/2014 in der Fassung des Art. 1 Ziff. 23 der Verordnung (EU) 2022/576 des Rates vom 8. April 2022 über restriktive Maßnahmen angesichts der Handlungen Russlands, die die Lage in der Ukraine destabilisieren,  
**genannten Personen oder Unternehmen, die einen Bezug zu Russland im Sinne der Vorschrift aufweisen,**
  - a) **durch die russische Staatsangehörigkeit des Bewerbers/Bieters oder die Niederlassung des Bewerbers/Bieters in Russland,**
  - b) **durch die Beteiligung einer natürlichen Person oder eines Unternehmens, auf die eines der Kriterien nach Buchstabe a zutrifft, am Bewerber/Bieter über das Halten von Anteilen im Umfang von mehr als 50%,**
  - c) **durch das Handeln der Bewerber/Bieter im Namen oder auf Anweisung von Personen oder Unternehmen, auf die die Kriterien der Buchstaben a und/oder b zutrifft.**
2. Die am Auftrag als **Unterauftragnehmer, Lieferanten oder Unternehmen, deren Kapazitäten im Zusammenhang mit der Erbringung des Eignungsnachweises in Anspruch genommen werden**, beteiligten Unternehmen, auf die mehr als 10 % des Auftragswerts entfällt, gehören ebenfalls nicht zu dem in der Vorschrift genannten Personenkreis mit einem Bezug zu Russland im Sinne der Vorschrift.
3. Es wird bestätigt und sichergestellt, dass auch während der Vertragslaufzeit keine als **Unterauftragnehmer, Lieferanten oder Unternehmen, deren Kapazitäten im Zusammenhang mit der Erbringung des Eignungsnachweises in Anspruch genommen werden**, beteiligten Unternehmen eingesetzt werden, auf die mehr als 10 % des Auftragswerts entfällt.

---

(Ort, Datum)

---

(Name der erklärenden Person)

## Formblatt 3

### Eigenerklärungen für das Unternehmen

Name, Anschrift

--

Ich bin/wir sind in diesem Vergabeverfahren

 Bewerber       Mitglied einer Bewerbergemeinschaft

Bei **Bewerbergemeinschaften** ist dieses Formblatt von **jedem Mitglied der Bewerbergemeinschaft** gesondert auszufüllen. Bei der Wertung wird die Summe der Angaben berücksichtigt.

### Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit

Wir erklären, dass unser Unternehmen in folgendes Berufs- oder Handelsregister eingetragen ist:

--

Wir erklären, dass wir in den angegebenen Jahren folgenden Gesamtumsatz und Umsatz in dem Tätigkeitsbereich des zu vergebenden Auftrags erzielt haben:

Jahr	Gesamtumsatz (in EUR, netto)	Umsatz in dem Tätigkeitsbereich des zu vergebenden Auftrags (in EUR, netto)
2019		
2020		
2021		

Die Jahresabschlüsse der letzten zwei abgeschlossenen Geschäftsjahre / andere geeignete Unterlagen zur Beurteilung der Solvenz unseres Unternehmens sind als Anlage beigefügt.

Anlage

--

Wir erklären, dass wir eine Berufshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens 3 Mio. EUR für Personenschäden und 3 Mio. EUR für Sach- und Vermögensschäden abgeschlossen haben.

### Technische und berufliche Leistungsfähigkeit

Ich erkläre/ wir erklären, dass wir das nachfolgend genannte Projekt, das mit der zu vergebenden Leistung vergleichbar ist, durchgeführt haben. Der Abschluss des Projekts liegt nicht länger als zehn Jahre, gerechnet ab Absendung der Auftragsbekanntmachung an das EU-Amtsblatt zurück.

Vergleichbar sind Projekte, die folgende Merkmale aufweisen:

Geschäftshaus oder Wohn- und Geschäftshaus in einer Ortsmitte (städtebauliches Umfeld)

#### Referenz 1:

Bezeichnung der Referenz	
Ort	
Erbrachte Leistungen	
Zeitraum der Leistungserbringung	
Zeitpunkt der Fertigstellung des Vorhabens; ggf. voraussichtlicher Zeitpunkt der Fertigstellung	
Investitionsvolumen	
Geschäftshaus	<input type="checkbox"/> Ja, Erläuterungen:          <input type="checkbox"/> Nein
Zahl der Wohneinheiten	
Prämierung mit einem Architekturpreis oder im Rahmen eines	<input type="checkbox"/> Ja, Erläuterungen:

kammerregistrierten Wettbewerbs	<input type="checkbox"/> Nein
Name und Anschrift des Auftraggebers	
Ansprechpartner beim Auftraggeber (Name, E-Mail, Telefon)	

Kurzbeschreibung des Projekts und der erbrachten Leistungen ist als Anlage beigefügt

ja       nein

Ich erkläre / wir erklären, dass wir für das nachfolgend genannte **prämierte Projekt** Planungsleistungen (Vorentwurfsplanung für Hochbauten) erbracht haben:

**Referenz 2:**

Bezeichnung der Referenz	
Ort	
Erbrachte Leistungen	
Prämierung mit einem Architekturpreis oder im Rahmen eines kammerregistrierten Wettbewerbs	Erläuterungen:
Name und Anschrift des Auftraggebers bzw. Auslobers	
Ansprechpartner beim Auftraggeber bzw. Auslober (Name, E-Mail, Telefon)	

Kurzbeschreibung des Projekts und der erbrachten Planungsleistungen ist als Anlage beigefügt

ja       nein

Wir erklären, dass wir in den Jahren 2019 bis 2021 durchschnittlich folgende Anzahl an Beschäftigten und Führungskräften hatten/haben:

Jahr	Beschäftigtenzahl	Zahl der Führungskräfte
2019		
2020		
2021		

---

Ort, Datum

---

Unterschrift des Unternehmens

## Formblatt 4: Bewerbergemeinschaftserklärung

**Hinweis: Dieses Formblatt ist nur von Bewerbergemeinschaften auszufüllen und abzugeben und von jedem Bewerbergemeinschaftsmitglied zu unterschreiben.**

Wir, die Mitglieder der Bewerbergemeinschaft \_\_\_\_\_  
bestehend aus

Mitglied 1 \_\_\_\_\_

Mitglied 2 \_\_\_\_\_

Mitglied 3 \_\_\_\_\_

benennen folgenden bevollmächtigten Vertreter für die Bewerbergemeinschaft:

Name \_\_\_\_\_

Anschrift \_\_\_\_\_

Telefax \_\_\_\_\_ Email \_\_\_\_\_

Wir erklären hiermit zugleich,

- dass der bevollmächtigte Vertreter die Mitglieder gegenüber der Vergabestelle – auch bei der Angebotsabgabe – rechtsverbindlich vertritt,
- dass alle Mitglieder der Bewerbergemeinschaft von der Angebotsabgabe an und auch im Falle der Beauftragung als Gesamtschuldner haften.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Firmenstempel, Unterschrift

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Firmenstempel, Unterschrift

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Firmenstempel, Unterschrift

**Hinweis:**

**Hat die Bewerbergemeinschaft mehr als drei Mitglieder, kann das Formular beliebig erweitert werden.**

# Formblatt 5: Eigenerklärung zu Auswahlkriterien

**Hinweis:** Werden in diesem Formblatt keine Angaben gemacht, können für das Auswahlkriterium der Referenzen keine Punkte erzielt werden.

Es werden nur Projekte gewertet, deren Abschluss nicht länger als zehn Jahre, gerechnet ab Absendung der Auftragsbekanntmachung an das EU-Amtsblatt, zurückliegt.

Umso mehr Referenzen angegeben werden, umso größer ist die Chance, zu den drei Bewerbern/Bewerbergemeinschaften zu gehören, die zum Verhandlungsverfahren zugelassen werden. Für jede Referenz ist das Formblatt auszudrucken und auszufüllen. Auch Referenzen, die zur Erfüllung der Mindestbedingungen benannt wurden, können hier aufgeführt werden.

## Eigenerklärungen für das Unternehmen

Name, Anschrift

--

Wir sind in diesem Vergabeverfahren

- Bewerber       Mitglied einer Bewerbergemeinschaft

Bezeichnung der Referenz	
Ort	
Name und Anschrift des Auftraggebers	
Ansprechpartner beim Auftraggeber (Name, E-Mail, Telefon)	
Investitionsvolumen	
Geschäftshaus oder Wohn- und Geschäftshaus	<input type="checkbox"/> Ja , Erläuterungen:          <input type="checkbox"/> Nein



Prämierung mit einem Architekturpreis oder im Rahmen eines kammerregistrierten Wettbewerbs	<input type="checkbox"/> Ja , Erläuterungen:   <input type="checkbox"/> Nein
Zeitraum der Leistungserbringung	
Zeitpunkt der Fertigstellung des Vorhabens; ggf. voraussichtlicher Zeitpunkt der Fertigstellung	

Kurzbeschreibung des Projekts u. der erbrachten Leistungen ist als Anlage beigefügt  ja  nein

Werden für die Auswahlkriterien mehrere Referenzen benannt, ist dieses Formblatt entsprechend zu vervielfältigen.

Für jede Referenz können maximal fünf Punkte erzielt werden, die wie folgt vergeben werden:

1 Punkt	für die Vergleichbarkeit des Vorhabens
3 Punkte	für die Prämierung mit einem Architekturpreis oder im Rahmen eines kammerregistrierten Wettbewerbs.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift des Unternehmens

# Formblatt 6

## Verpflichtungserklärung

### für öffentliche Aufträge, die vom Arbeitnehmer-Entsendegesetz erfasst werden

zur Tariftreue und Mindestentlohnung für Bau- und Dienstleistungen nach den Vorgaben des Tariftreue- und Mindestlohngesetzes für öffentliche Aufträge in Baden-Württemberg (Landestariftreue- und Mindestlohngesetz - LTMG)

#### Ich erkläre / Wir erklären,

- dass meinen / unseren Beschäftigten (mit Ausnahme der Auszubildenden) bei der Ausführung der Leistung, die vom Arbeitnehmer-Entsendegesetz (AEntG) in der jeweils geltenden Fassung erfasst wird, diejenigen Arbeitsbedingungen einschließlich des Entgelts gewährt werden, die nach Art und Höhe mindestens den Vorgaben desjenigen Tarifvertrages entsprechen, an den mein / unser Unternehmen aufgrund des Arbeitnehmer-Entsendegesetzes gebunden ist;
- dass meinen / unseren Beschäftigten (mit Ausnahme der Auszubildenden), die nicht dem Arbeitnehmer-Entsendegesetz (AEntG) in der jeweils geltenden Fassung unterfallen oder auf die der Tarifvertrag nach dem AEntG keine Anwendung findet, bei der Ausführung der Leistung ein Entgelt bezahlt wird, das mindestens den Vorgaben des Mindestlohngesetzes (MiLoG) und der gemäß § 1 Absatz 2 Satz 2 MiLoG erlassenen Rechtsverordnung entspricht (derzeit mindestens 8,84 Euro - brutto - pro Stunde).
- dass ich mir / wir uns von einem von mir / uns beauftragten Nachunternehmen oder beauftragten Verleihunternehmen eine Verpflichtungserklärung im vorstehenden Sinne ebenso abgeben lasse / lassen wie für alle weiteren Nachunternehmen und Verleihunternehmen der Nachunternehmen und Verleihunternehmen und diese dann dem öffentlichen Auftraggeber vorlege;
- sicherzustellen, dass die Nachunternehmen und Verleihunternehmen die Verpflichtungen nach den §§ 3 und 4 LTMG erfüllen.

#### Ich bin mir / Wir sind uns bewusst, dass

- mein / unser Unternehmen sowie die von mir / uns beauftragten Nachunternehmen und Verleihunternehmen verpflichtet sind, dem öffentlichen Auftraggeber die

## Formblatt 6

Einhaltung der Verpflichtung aus dieser Erklärung auf dessen Verlangen jederzeit nachzuweisen,

- mein / unser Unternehmen sowie die von mir / uns beauftragten Nachunternehmen und Verleihunternehmen vollständige und prüffähige Unterlagen im vorstehenden Sinne über die eingesetzten Beschäftigten bereitzuhalten haben,
- zur Einhaltung der Verpflichtungen aus dieser Erklärung zwischen dem öffentlichen Auftraggeber und meinem / unserem Unternehmen eine Vertragsstrafe für jeden schuldhaften Verstoß vereinbart wird,
- bei einem nachweislich schuldhaften Verstoß meines / unseres Unternehmens sowie der von mir / uns beauftragten Nachunternehmen und Verleihunternehmen gegen die Verpflichtungen aus dieser Erklärung
  - den Ausschluss meines / unseres Unternehmens oder die von mir / uns beauftragten Nachunternehmen und Verleihunternehmen von diesem Vergabeverfahren zur Folge hat,
  - mein / unser Unternehmen oder die von mir / uns beauftragten Nachunternehmen und Verleihunternehmen vom öffentlichen Auftraggeber für die Dauer von bis zu drei Jahren von Vergaben des öffentlichen Auftraggebers ausgeschlossen werden kann/können,
  - der öffentliche Auftraggeber nach Vertragsschluss zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt ist und dass ich/wir dem öffentlichen Auftraggeber den durch die Kündigung entstandenen Schaden zu ersetzen habe/haben,
  - der öffentliche Auftraggeber die nach dem AEntG für die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten zuständigen Behörden der Zollverwaltung informiert.

\_\_\_\_\_  
(Ort, Datum)

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift, Firmenstempel)

## GUTACHTEN

Zur Ermittlung des Verkehrswerts  
(Marktwerts) gemäß § 194 BauGB

Dr.-Ing. Melanie Markstein



Von der Industrie- und Handelskammer Südlicher  
Oberrhein öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

In den Fischermatten 3/2  
79312 Emmendingen  
Telefon 07641 / 9100-11  
Telefax 07641 / 9100-40

Datum 04.04.2022  
Aktenzeichen 22-7005

### Bewertungsobjekt

Objektart: Baugrundstück in der Ortsmitte Wyhlen  
Flurstück: Teil von Flurstück Nr. 250, Gemarkung Wyhlen

### Auftraggeber

Gemeinde Grenzach-Wyhlen



#### Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 06.03.2022:

Für eine Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 250 mit ca. 1010 m<sup>2</sup> Gemarkung Wyhlen wird ermittelt  
zu: rund **550.000 €** (in Worten: Fünfhundertfünfzigtausend Euro)

Für das optionale Unterbaurecht der Tiefgarage wird ermittelt zu:  
rund **110.000 €** (in Worten: Einhundertzehntausend Euro)

Anzahl der papierhaften Fertigungen des Gutachtens: 3 (davon 1 Fertigung für die Unterlagen der Sachverständigen)  
Ausfertigung 2 von 3

# Inhalt

<b>1</b>	<b><u>VORBEMERKUNGEN</u></b>	<b>4</b>
1.1	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE	4
<b>2</b>	<b><u>ALLGEMEINES</u></b>	<b>4</b>
2.1	OBJEKTDATEN	4
2.2	AUFTRAGGEBER	4
2.3	AUFTRAGSINHALT	4
2.4	VERWENDUNGSZWECK	5
2.5	STICHTAGE	5
2.6	ORTSBESICHTIGUNG/ TEILNEHMER	6
2.7	OBJEKTBEZOGENE ARBEITSUNTERLAGEN	6
<b>3</b>	<b><u>LAGE DES BEWERTUNGSOBJEKTS UND RAHMENDATEN</u></b>	<b>7</b>
3.2	ANGABEN ZUR LAGE DES BEWERTUNGSOBJEKTS IN GRENZACH-WYHLEN UND LAGEBEURTEILUNG	9
<b>4</b>	<b><u>GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</u></b>	<b>9</b>
4.1	ANGABEN DES GRUNDBUCHS	9
4.2	BEWERTUNG DER BELASTUNGEN IN ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	10
4.3	GESTALT UND FORM	10
4.4	GEBÄUDEAUSRICHTUNG	10
4.5	ERSCHLIEßUNG	10
4.6	BAUPLANUNGS-/ BAUORDNUNGSRECHT	11
4.7	ENTWICKLUNGSZUSTAND	11
4.8	BAULASTEN	11
4.9	BEWERTUNG DER BAULAST	12
4.10	ÜBERBAU	13
4.11	SONSTIGE NICHT EINGETRAGENE RECHTE	13
4.12	BODENBESCHAFFENHEIT, GRUNDWASSER	13
4.13	KONTAMINATION, ALTLASTEN	13
4.14	DENKMALSCHUTZ	13
4.15	HOCHWASSERGEFAHREN	13

<b>5</b>	<b><u>WERTERMITTLUNGSVERFAHREN</u></b>	<b>14</b>
5.1	DEFINITION DES VERKEHRSWERTES	14
5.2	WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	14
<b>6</b>	<b><u>ERMITTLUNG DES BODENWERTS</u></b>	<b>15</b>
6.1	VERGLEICHSWERTVERFAHREN	15
6.2	ERMITTLUNG DES OBJEKTSPEZIFISCH ANGEPASTEN BODENRICHTWERTS	24
6.3	ABLEITUNG DES BODENWERTS	26
<b>7</b>	<b><u>WERT DES OPTIONALEN UNTERBAURECHTS AN DER TIEFGARAGE</u></b>	<b>27</b>
<b>8</b>	<b><u>VERKEHRSWERT</u></b>	<b>28</b>
<b>9</b>	<b><u>ANMERKUNGEN</u></b>	<b>29</b>
<b>10</b>	<b><u>RECHTSGRUNDLAGEN</u></b>	<b>31</b>
<b>11</b>	<b><u>LITERATURVERZEICHNIS / QUELLEN</u></b>	<b>32</b>
<b>12</b>	<b><u>ANLAGEN</u></b>	<b>33</b>
12.1	FOTODOKUMENTATION	33
12.2	STADTPLANAUSSCHNITTE	35
12.3	AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER MIT LUFTBILD (UNMAßSTÄBLICH)	37
12.4	AUSZÜGE AUS BEBAUUNGSSTUDIE VON BALDAUF, ARCHITEKTEN UND STADTPLANER	38

# 1 VORBEMERKUNGEN

## 1.1 Zusammenfassung der Ergebnisse

Bewertungsfläche, ca.	1.010 m <sup>2</sup>	Bodenwert (objektspez. angepasst)	rund	535.000 €
		Bodenwert (aus Vergleichswert)	rund	550.000 €
		<u>Verkehrswert</u>	<u>rund</u>	<u>550.000 €</u>

Optionales Unterbaurecht	<u>Verkehrswert</u>	<u>rund</u>	<u>110.000 €</u>
--------------------------	---------------------	-------------	------------------

# 2 ALLGEMEINES

## 2.1 Objektdaten

Objekttyp:	Unbebaute Grundstücksteilfläche
Gemeinde:	Grenzach-Wyhlen
Ortsteil:	Wyhlen
Straße:	Gartenstraße
Flurstück Nummer:	250
Gemarkung:	Wyhlen
Landkreis:	Lörrach
Regierungsbezirk:	Freiburg
Nutzung:	Derzeit unbebaut, Garten/ Grünfläche

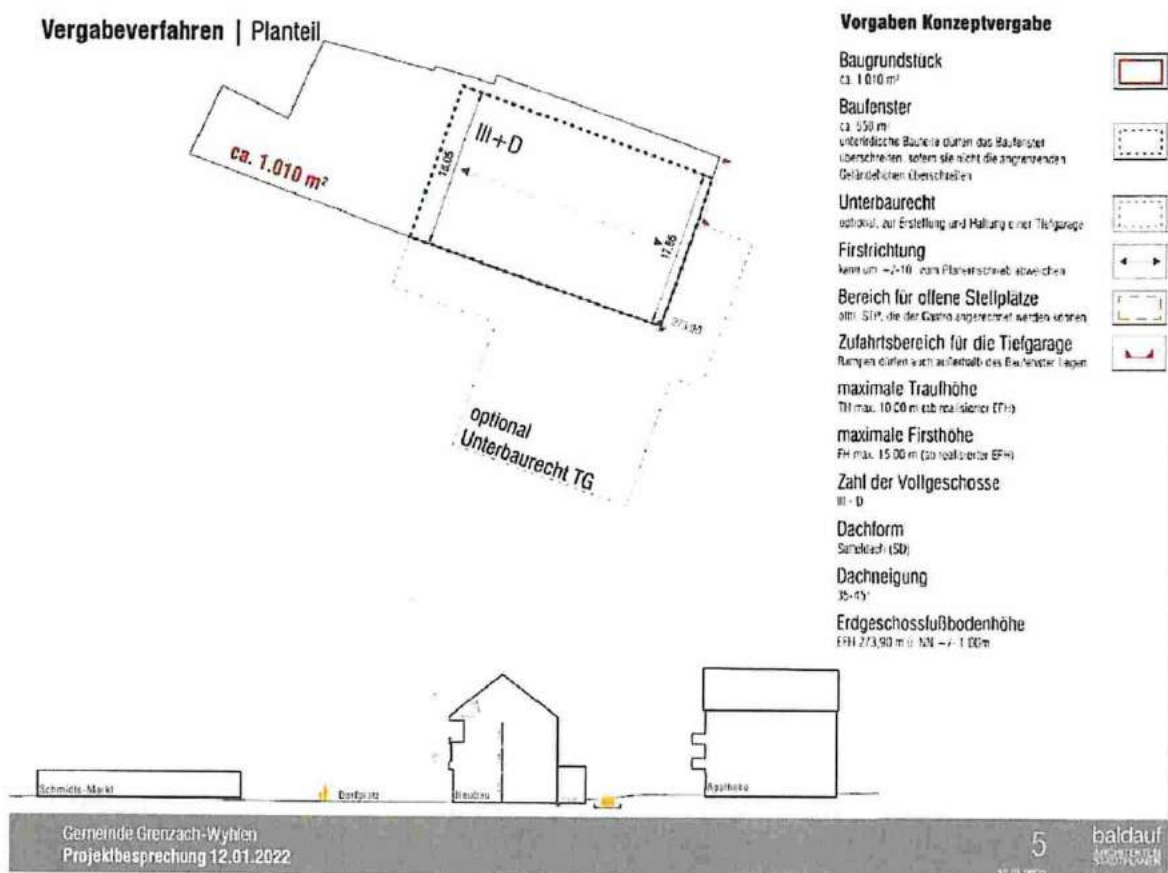
## 2.2 Auftraggeber

Gemeindeverwaltung Grenzach-Wyhlen, vertreten durch Frau Ulrike Grimm.

## 2.3 Auftragsinhalt

Inhalt des Auftrags ist die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens nach § 194 BauGB zum Wertermittlungstichtag 06.03.2022.

Bewertet werden soll eine fiktive Teilfläche des Grundstücks Flurstück Nr. 250, Gemarkung Wyhlen mit einer Fläche von ca. 1.010 m<sup>2</sup>. Zudem soll der Wert eines optionalen Unterbaurechts für eine daran angrenzende Tiefgarage ermittelt werden:



## 2.4 Verwendungszweck

Zweck des Gutachtens ist die Feststellung des Verkehrswerts zum Wertermittlungsstichtag zu Verkaufszwecken.

## 2.5 Stichtage

### 2.5.1 Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Wertermittlungsstichtag ist der 06.03.2022 = Tag des Ortstermins.

### 2.5.2 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

Gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021 ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungszustand, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Im vorliegenden Fall entspricht er dem Wertermittlungsstichtag nicht.



Baurecht für das vorliegende Plankonzept/ Nutzungskonzept soll fiktiv unterstellt werden. Zudem soll von einem voll erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen werden.

### ***2.6 Ortsbesichtigung/ Teilnehmer***

Die Ortsbesichtigung wurde am 06.03.2022 von der Sachverständigen durchgeführt.

### ***2.7 Objektbezogene Arbeitsunterlagen***

Folgende Unterlagen wurden von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellt:

- Nutzungskonzept
- Lageplan der zu bewertenden Teilfläche mit optionalem Unterbaurecht für die Tiefgarage
- Lageplan des Grundstücks
- Kaufvertrag B2 UR 1062/2017 zum Erwerb der Fläche im Jahr 2017 durch die Gemeinde Grenzach-Wyhlen
- Ausdruck aus dem Grundbuch von Wyhlen, Blatt Nr. 993 vom 15.03.2022
- Auskunft zu Altlasten
- Auskunft zu Sanierungsverfahren
- Auskunft zu Baulasten
- Bebauungsplan (alter Stand, derzeit in Überarbeitung)
- Neue Mitte Wyhlen – Städtebauliche Bebauungsstudien
- Informationen zu den Erschließungsbeiträgen

Folgende Unterlagen und Informationen wurden durch die Unterzeichnerin erhoben bzw. eingeholt:

- Auskunft zu Hochwassergefahren, Einsicht der Hochwasserrisikogefahrenkarte im Internet am 10.03.2022
- Auskunft zu Vergleichswerten in der Kaufpreissammlung, schriftliche Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Stadtverwaltung Rheinfeldern am 10.03.2022
- Auskunft zu Vergleichswerten in der Kaufpreissammlung, schriftliche Auskunft der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Weil am Rhein am 16.03.2022
- Auskunft zu Vergleichswerten in der Kaufpreissammlung, schriftliche Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen per Email am 28.03.2022

- Angebotspreise, Abfrage über [www.imv-online.de](http://www.imv-online.de) am 02.03.2022

## 3 LAGE DES BEWERTUNGSOBJEKTS UND RAHMENDATEN

### 3.1 Angaben zu Grenzach-Wyhlen

#### Geografische Lage

Grenzach-Wyhlen liegt am Hochrhein im Dreiländereck von Schweiz, Frankreich und Deutschland an den südlichen Ausläufern des Südschwarzwalds. In direkter Nähe liegt der Dinkelberg. Grenzach-Wyhlen ist die am südlichsten gelegene Gemeinde von Baden-Württemberg.

Die Lage der Gemeinde weist sowohl die maximale Entfernung zur Landeshauptstadt (Stuttgart; ca. 177 km Luftlinie), als auch zur Bundeshauptstadt (Berlin; ca. 688 km Luftlinie) auf.

#### Wirtschaft und Infrastruktur

Grenzach-Wyhlen ist ein leistungsstarker Wirtschaftsstandort mit Tradition, der mitten im Herzen der trinationalen Region Basel liegt.

Der Schwerpunkt liegt dabei im Bereich der chemisch-pharmazeutischen Produktion. Seit 1896 wird Grenzach-Wyhlen als attraktiver Standort für die Entwicklung und Produktion von Medikamenten, Vitaminen und verschiedenen Spezialchemikalien genutzt. Heute arbeiten hier rund 5600 Menschen bei Weltunternehmen wie Roche, BASF, Bayer, DSM und Brötje Automation.

Produkte wie Bepanthen, Bestandteile für Sonnenschutz, Tiernahrung aber auch Additive für Energieanlagen haben ihren Ursprung in Grenzach-Wyhlen. Mit dem ältesten Flusskraftwerk in Wyhlen steht die Energieversorgung seit mehr als 100 Jahren auf Wasserkraft.

Der Mittelstand und die vielen Handwerksbetriebe in Grenzach-Wyhlen tragen zur Wirtschaftskraft vor Ort bei und sind erfolgreich als Dienstleister sowohl für Private als auch die Industrieunternehmen der Region tätig.

#### Verkehr

Grenzach-Wyhlen zeichnet sich durch eine hervorragende Verkehrsinfrastruktur aus. Deutsche und Schweizer Autobahnen sind in ca. fünf Minuten ebenso schnell zu erreichen, wie

den deutschen und Schweizer ICE Bahnhof in Basel. Auch der Euroairport Basel-Mulhouse ist nur wenige Kilometer entfernt. Für Pendler und Arbeitnehmer bietet die Buslinie 38 eine 15-Minuten-Takt nach Basel, der innerörtliche Bus zwischen Neufeld, Rührberg und Fallberg optimiert den Nahverkehr.

#### **Bildungseinrichtungen und Infrastruktur**

Mit der Lindenschule und der Bärenfelsschule hat Grenzach-Wyhlen zwei Grundschulen, die Ganztagsbetreuung für die Schülerinnen und Schüler anbieten.

Weiterführende Schulen in Grenzach-Wyhlen sind das Lise-Meitner-Gymnasium und die Realschule, die beide gemeinsam den Bildungscampus bilden.

Hausaufgabenbetreuung, Mensa, Nachmittagsbetreuung und Schulsozialarbeit werden an den Schulen angeboten, so dass eine gute Betreuung angeboten wird und die Schülerinnen und Schüler optimal lernen können. Die Gemeindebücherei, eine Musikschule (Außenstelle Rheinfeld) und eine Volkshochschule bieten für alle Interessierten ein vielfältiges Angebot.

#### **Basisdaten**

<b>Basisdaten Grenzach-Wyhlen</b>	
Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Freiburg
Landkreis:	Lörrach
Einwohner:	14.897 (31.12.2020)
Bevölkerungsdichte:	863 Einwohner je km <sup>2</sup>
Postleitzahl:	79639
Vorwahl:	07639
Kfz-Kennzeichen:	LÖ
Adresse der Gemeindeverwaltung:	Hauptstraße 10 79639 Grenzach-Wyhlen
Webpräsenz:	<a href="http://www.Grenzach-wyhlen.de">www. Grenzach-wyhlen.de</a>
Bürgermeister:	Tobias Benz

### **3.2 Angaben zur Lage des Bewertungsobjekts in Grenzach-Wyhlen und Lagebeurteilung**

Das Bewertungsobjekt befindet sich zentral im Ortskernbereich des Ortsteils Wyhlen. Notwendige Geschäften und Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Dienstleister, Ärzte, Apotheken, Banken sowie Lebensmittelmärkte befinden sich im direkten Umfeld des Bewertungsobjekts. Das Rathaus und der Bahnhof mit Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. In direkter Nähe befindet sich eine Bushaltestelle. Auch die Grundschule sowie das Lise-Meitner-Gymnasium und die Realschule sowie Kinderbetreuungseinrichtungen befindet sich in Gehweite.

Die direkte Umgebungsbebauung des Bewertungsobjekts ist geprägt durch Wohn- und Geschäftshäuser sowie insbesondere durch Mehrfamilienhäuser in drei bis dreieinhalbgeschossiger Bauweise.

Es handelt sich für Grenzach-Wyhlen insgesamt um eine sehr gute sowohl Wohn- als auch Geschäftslage. Die Lage ist zentral, aber dennoch relativ ruhig.

## **4 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG**

### **4.1 Angaben des Grundbuchs**

Grundbuch von Wyhlen, Blatt Nr. 993 (Stand 15.03.2022)

#### **Bestandsverzeichnis**

<u>Lfd. Nr.</u>	18
Gemarkung	Wyhlen
Flurstück Nr.:	250
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche Rheinstraße 15
Größe:	3310 m <sup>2</sup>

#### **Erste Abteilung**

<u>Laufende Nr. der Eintragungen:</u>	<u>Eigentümer:</u>
4	Gemeinde Grenzach-Wyhlen

#### **Zweite Abteilung**

Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet.

### Dritte Abteilung

Für die Wertermittlung nicht relevant.

#### 4.2 Bewertung der Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs

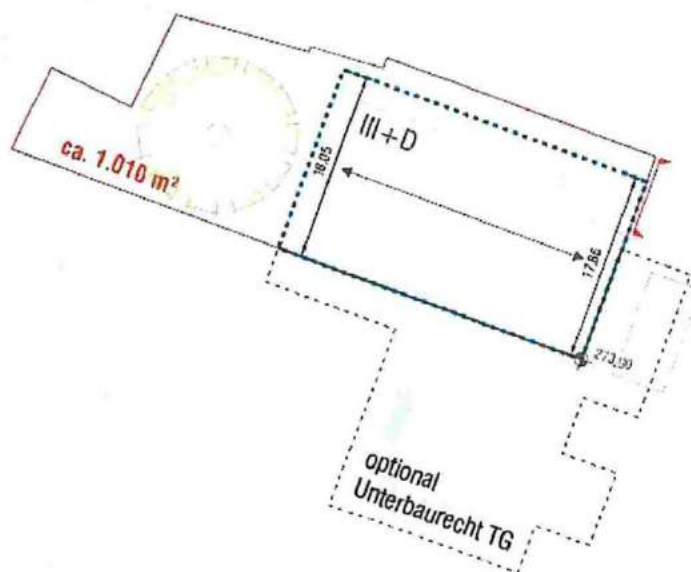
Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung wird das Sanierungsverfahren im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Eine Abschöpfung von sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen wird daher nicht vorgenommen werden.

Nach Einschätzung der Unterzeichnerin ist der Sanierungsvermerk nicht wertrelevant.

#### 4.3 Gestalt und Form

Die zu bewertende Teilfläche befindet sich in ebener Lage. Die Form der Fläche ist länglich und ähnelt bis auf eine Aussparung im nordwestlichen Bereich einem Rechteck.

Die Fläche für das optionale Unterbaurecht der Tiefgarage schließt daraus südöstlich an.



#### 4.4 Gebäudeausrichtung

Die Bewertungsfläche ist noch unbebaut. Voraussichtlich wird das Gebäude in Firstrichtung Ost-West ausgerichtet werden.

#### 4.5 Erschließung

Die Bewertungsfläche ist über die Gartenstraße erschlossen. Es handelt sich hierbei um eine zweispurige, asphaltierte Straße mit beidseitigem Gehweg. Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Raum in eingeschränkter Zahl gegeben.

Nach Angabe der Gemeindeverwaltung Grenzach-Wyhlen seien für die Bewertungsfläche noch keine Erschließungsbeiträge erhoben worden. Die Fläche soll auftragsgemäß im fiktiv erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Zustand bewertet werden.

#### **4.6 Bauplanungs-/ Bauordnungsrecht**

Nach schriftlicher Auskunft des Gemeindeverwaltungsverbands Grenzach-Wyhlen befindet sich die Bewertungsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsmitte Wyhlen“ inkl. 1. Änderung aus dem Jahr 2007. Da die Planungen für den Gesamtbereich und die Bewertungsfläche erheblich vom alten Bebauungsplan abweichen, befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan derzeit in der Überarbeitung.

Laut Nutzungskonzept soll eine Bebauung durch ein Gebäude mit 3 Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschoss zulässig sein.

Weitere Festsetzungen für die Bewertungsfläche sind den noch zu überarbeitenden zeichnerischen und schriftlichen Teilen des Bebauungsplans zu entnehmen.

Die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung beurteilt sich dann nach § 30 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten sind, es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Wie die künftige Bebauung aussehen wird, wird dem zum Zeitpunkt der Gutachtenbearbeitung vorliegenden Nutzungskonzept entnommen. Es wird die Annahme getroffen, dass der Bebauungsplan genau für das geplante Vorhaben angepasst werden wird.

#### **4.7 Entwicklungszustand**

Das Bewertungsgrundstück hat den Entwicklungszustand im Sinne von § 3 ImmoWertV 2021 von baureifem Land.

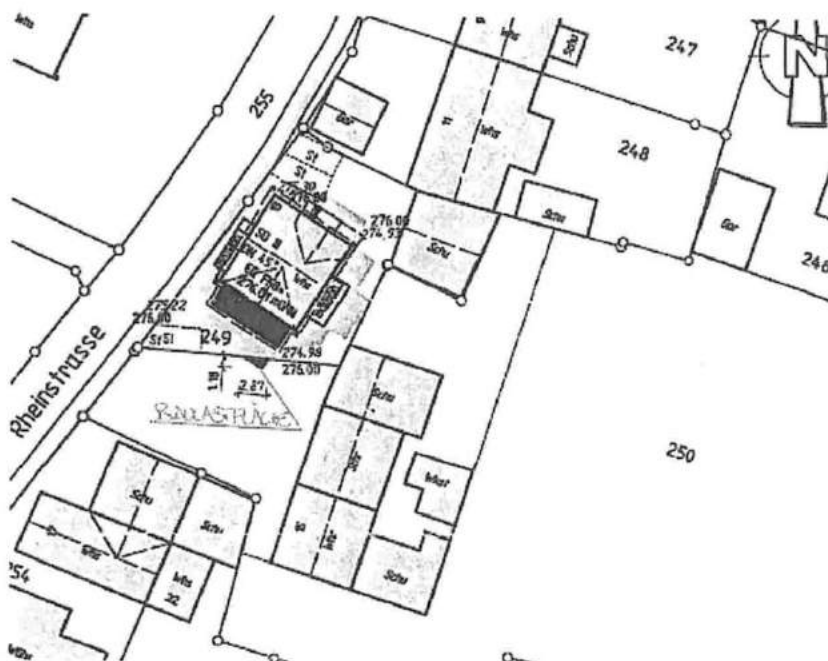
#### **4.8 Baulasten**

Bei Baulasten handelt es sich um wertbeeinflussende Rechte und Belastungen, die in der Wertermittlung gegebenenfalls als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 in Verbindung mit § 46 Abs. 2 ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen sind<sup>1</sup>.

Zulasten des Bewertungsgrundstücks ist folgende Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen:

Der/Die grundbuchmäßige/n Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Wyhlen Flurstück-Nr. 250 übernimmt/übernehmen für sich und die Rechtsnachfolger als Baulast gemäß § 71 der Landesbauordnung - LBO - die Verpflichtung, bei künftiger Bebauung des Grundstücks Flurstück-Nr. 250 die auf dem Baugrundstück Flurstück-Nr. 249 bis zu nach Maßgabe der Darstellung im Lageplan vom 24.06.2002 m fehlende Abstandsfläche zu der auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 250 vorgeschriebenen Abstandsfläche nach Maßgabe der Darstellung im Lageplan vom 24.06.2003 zusätzlich zu übernehmen.



#### 4.9 Bewertung der Baulast

Die Baulast ist für die Bewertungsfläche nicht wertrelevant. Sie befindet sich außerhalb der Fläche.

<sup>1</sup> Vgl. hierzu die Ausführungen in Kapitel Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.

#### **4.10 Überbau**

Die Bewertungsfläche wird augenscheinlich nicht durch Gebäude überbaut.

#### **4.11 Sonstige nicht eingetragene Rechte**

Der Erwerber der Bewertungsfläche soll optional das Unterbaurecht an der südlich angrenzenden Fläche zum Bau einer Tiefgarage erhalten. Der Wert dieses Rechts soll auftragsgemäß bewertet werden.

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten sind nicht bekannt.

#### **4.12 Bodenbeschaffenheit, Grundwasser**

Es wird unterstellt, dass hinsichtlich Bodenbeschaffenheit und Grundwasser für die geplante Nutzung keine Probleme bestehen. Es wurden keine vertiefenden Untersuchungen und Nachforschungen angestellt.

#### **4.13 Kontamination, Altlasten**

Die Bewertungsfläche wurde im Rahmen des Gutachtens nicht auf Altlasten untersucht.

Gemäß Angabe der Auftraggeberin liegen nach Auskunft des Landratsamts Lörrach im Bodenschutz- und Altlastenkataster keine Eintragungen vor.

Für die Wertermittlung wird daher die Annahme getroffen, dass keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vorliegen.

#### **4.14 Denkmalschutz**

Die Bewertungsfläche ist unbebaut. Es wird die Annahme getroffen, dass kein Denkmalschutz besteht und es sich um kein Kulturdenkmal handelt.

#### **4.15 Hochwassergefahren**

„Hochwassergefahrenkarten werden für alle relevanten Gewässer in einem Gemeinschaftsprojekt der Kommunen und des Landes Baden-Württemberg erstellt. Sie liefern an über 11.000 km Gewässern konkrete Informationen über die mögliche Ausdehnung und Tiefe einer Überflutung.

Somit sind sie die Grundlage für Maßnahmen der Gefahrenabwehr und des Katastrophenschutzes sowie für Bürgerinnen und Bürger, die Schutzmaßnahmen planen oder optimieren.

Auch für die Kommunal- und Regionalplanung spielen die Gefahrenkarten eine zentrale Rolle. Sie ermöglichen es, wichtige Retentionsräume zu schützen und neue Risiken durch zusätzliche Siedlungsflächen zu verhindern. Bereiche, für die die Gefahrenkarten eine Überflutung zeigen, die statistisch einmal in hundert Jahren auftritt (HQ100), sind per Gesetz



„Überschwemmungsgebiete“, für die besondere Vorschriften für alle Nutzer dieser Flächen gelten.

Für Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken, die nach den Gefahrenkarten in gesetzlichen Überschwemmungsgebieten liegen, können sich Restriktionen bei der Nutzung der Grundstücke bis hin zum Bauverbot ergeben. Die Rechtsgrundlage bilden die §§ 76 und 78 des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes und § 65 des Wassergesetzes Baden-Württemberg.“ (Quelle: <http://www4.um.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/114757/>)

Weitere ausführliche Informationen zum Thema Hochwasserrisiko-Management in Baden-Württemberg sind unter [www.hochwasserbw.de](http://www.hochwasserbw.de) zu finden.

Gemäß Einsichtnahme der Unterzeichnerin in die Hochwasserrisikomanagement-Abfrage der LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg im Internet<sup>2</sup> liegt die Bewertungsfläche außerhalb einer Hochwassergefährdung (HQ<sub>100</sub> oder HQ<sub>EXTREM</sub> O. ä.).

## 5 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

### 5.1 Definition des Verkehrswertes

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

### 5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

Der Wert des Bodens ist gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 zu ermitteln.

---

<sup>2</sup> Abfrage unter <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de> am 10.03.2022

Gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021 kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen nach Maßgabe von § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Im vorliegenden Fall wird zunächst der Bodenwert im Vergleichswertverfahren ermittelt. Ergänzend und zur Information wird zudem der Bodenwert aus dem objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert abgeleitet.

Für die Ermittlung des Verkehrswerts wird auch auf Kapitel 9 Anmerkungen verwiesen.

## 6 ERMITTLUNG DES BODENWERTS

### *6.1 Vergleichswertverfahren*

Die Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind in § 24 Abs. 1 und § 25 ImmoWertV 2021 geregelt.

Nach § 24 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021 muss für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen zur Verfügung stehen.

Nach § 25 ImmoWertV 2021 müssen die Vergleichspreise geeignet sein. Geeignet sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke), die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die hinreichend mit dem Wertermittlungsstichtag übereinstimmen.

Nach § 9 Abs. 2 ImmoWertV 2021 sind nur solche Kaufpreise heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse i.S. des § 9 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV 2021 beeinflusst worden sind. Entsprechende „Ausreißer“ müssen also aus den in Betracht kommenden Kaufpreisen „ausgefiltert“ werden<sup>7</sup>.

---

<sup>7</sup> Vgl. Wolfgang Kleiber, in Wolfgang Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Zugriff am 2.3.2022 Kleiber digital > Teil IV - ImmoWertV > 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen > Teil 3 Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren > Abschnitt 1 Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) > Systematische Darstellung des Vergleichswertverfahrens > 2 Anwendungsvoraussetzung > 2.1 Übersicht

## 6.1.1 Vorgehensweise

### 6.1.1.1 Wertrelevante Zustandsmerkmale

Es werden die wertrelevanten Zustandsmerkmale erfasst.

### 6.1.1.2 Beschaffung von Vergleichspreisen

Es werden Vergleichspreise von Grundstücken beschafft und angesetzt, deren wertrelevante Zustandsmerkmale mit denen des Wertermittlungsobjekts hinreichend übereinstimmen. Dabei sind Vergleichspreise zu verwenden, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.

### 6.1.1.3 Bildung eines Mittelwerts

Es wird ein Mittelwert der gegebenenfalls umgerechneten Vergleichspreise ermittelt. Dabei sind erhebliche „Ausreißer“ zu eliminieren. Die vorliegenden „Ausreißer“ werden im vorliegenden Fall eliminiert.

### 6.1.1.4 Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der ermittelte Vergleichswert entspricht in der Regel direkt dem Verkehrswert. Nur in Ausnahmefällen ist eine Anpassung des Vergleichswerts an die Lage auf dem Grundstücksmarkt durchzuführen.

## 6.1.2 Ermittlung des Vergleichswertes

Für die Ermittlung des Vergleichswertes wurden auf Anfrage der Unterzeichnerin von folgenden Gutachterausschüssen Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellt:

1. Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft bei der Stadt Rheinfelden
  - Unbebaute Grundstücke Grenzach-Wyhlen
  - Unbebaute Grundstücke Gemeinde Rheinfelden
2. Geschäftsstelle bei der Stadtverwaltung Weil am Rhein
3. Gutachterausschuss der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen

Es werden jeweils das arithmetische Mittel und die Standardabweichung für die mitgeteilten Verkaufsfälle der Auswertung ermittelt.

Das arithmetische Mittel ist der Durchschnittswert über die betrachtete Reihe. Die Standardabweichung kann als Streuungsmaß bezeichnet werden. Die Grundidee der Standardabweichung besteht darin, von jedem einzelnen Wert die Differenz zum Mittelwert zu berechnen. Je größer die Summe dieser Differenzen ist, umso stärker streuen die Werte um den Mittelwert.

#### *6.1.2.1 Grenzach-Wyhlen / Rheinfeldern*

Mit folgenden Selektionskriterien wurden die Daten aus der Kaufpreissammlung herausgefiltert:

- Unbebaute Grundstücke Grenzach-Wyhlen
- Unbebaute Grundstücke Gemeinde Rheinfeldern

Folgende Vergleichswerte liegen vor:

Grundstück in der  
Ortsmitte Wyhlen  
Gartenstraße  
79639 Grenzach-Wyhlen

Dr.-Ing. Melanie Markstein  
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
In den Fischermatten 3/2, 79312 Emmendingen

Objektnummer	Verkaufsdatum	Straße	Fläche des Grundstückes in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in €	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
--------------	---------------	--------	--	-------------------	----------------------------------

Gemarkung Wyhlen					
1	2020	Murgstr.	317	129.000 €	407
2	2020	Ritterstr.	574	23.338 €	41
3	2020	Solvaystr.	766	167.884 €	219
4	2020	Ruschbachstr.	24	8.400 €	350
5	2020	Hardstr.	100	35.000 €	350
6	2021	Kapellenbachweg	1407	395.000 €	281
7	2021	Lettenweg	205	21.183 €	103
8	2021	Ritterstr.	586	22.684 €	39
9	2021	Ritterstr.	2344	49.244 €	21
10	2021	Stück-Gewann	1177	258.940 €	220

Gemarkung Grenzach					
1	2020	Markgrafenstr.	566	230.087 €	407
2	2020	Markgrafenstr.	471	194.912 €	414
3	2020	Im Rippel	19	3.824 €	201
4	2021	Im Proli	157	11.000 €	70
5	2021	Hornrain	7	5.000 €	714
6	2021	Im Rippel	303	55.903 €	185

Mittelwert	222
Mittelwert	332
Mittelwert gesamt	251

Standardabweichung	185
--------------------	-----

Es ergibt sich ein Mittelwert über alle Preise von 251 €/m<sup>2</sup>. Die Standardabweichung von 185 €/m<sup>2</sup> zeigt, dass die Werte stark um den Mittelwert schwanken.

In einem weiteren Schritt werden die Ausreißer sowie die Kleinflächen eliminiert. Es ergibt sich dann:

Grundstück in der  
Ortsmitte Wyhlen  
Gartenstraße  
79639 Grenzach-Wyhlen

Dr.-Ing. Melanie Markstein  
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
In den Fischermatten 3/2, 79312 Emmendingen

Objektnummer	Verkaufsdatum	Straße	Fläche des Grundstückes in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in €	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>
--------------	---------------	--------	---	----------------	-------------------------------	------------------------------------

Gemarkung Wyhlen						
1	2020	Murgstr.	317	129.000 €	407	410 €
3	2020	Solvaystr.	766	167.884 €	219	320 €
5	2020	Hardstr.	100	35.000 €	350	410 €
6	2021	Kapellenbachweg	1407	395.000 €	281	400 €
10	2021	Stück-Gewann	1177	258.940 €	220	170 €

Gemarkung Grenzach						
1	2020	Markgrafenstr.	566	230.087 €	407	380 €
2	2020	Markgrafenstr.	471	194.912 €	414	380 €

Mittelwert Wyhlen	295
Mittelwert Grenzach	410
Mittelwert gesamt	328

Standardabweichung	88
--------------------	----

Der Mittelwert steigt dann auf 328 €/m<sup>2</sup>. Die Standardabweichung sinkt auf 88 €/m<sup>2</sup>.  
Ergänzend sind hier die jeweiligen Bodenrichtwerte zur Information aufgeführt.

In einem letzten Schritt werden nur die hinsichtlich ihrer Lage mit der Bewertungsfläche vergleichbaren Grundstücke betrachtet:

Objektnummer	Verkaufsdatum	Straße	Fläche des Grundstückes in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in €	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>
--------------	---------------	--------	---	----------------	-------------------------------	------------------------------------

Gemarkungen Grenzach und Wyhlen						
1	2020	Murgstr.	317	129.000 €	407	410 €
1	2020	Markgrafenstr.	566	230.087 €	407	380 €
2	2020	Markgrafenstr.	471	194.912 €	414	380 €

Mittelwert gesamt	409
-------------------	-----

Standardabweichung	4
--------------------	---

Es ergibt sich dann ein Mittelwert von 409 €/m<sup>2</sup> und eine Standardabweichung von 4 €/m<sup>2</sup>.

Des Weiteren wurden Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung aus Rheinfeldern herangezogen.

Aus den zur Verfügung gestellten Vergleichswerten wurden die Verkaufsfälle aus Rheinfeldern selbst und aus Herten selektiert:

Objektnummer	Verkaufsdatum	Straße	Fläche des Grundstückes in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in €	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	
2	2020	Pestalozzistr.	4003	1.200.900 €	300	410	Rheinfeldern - MFH
3	2020	Stieglitzweg	682	238.700 €	350	450	Rheinfeldern - EFH
11	2020	Hauptstr.	547	200.000 €	366	350	Herten
19	2020	Sofienstr.	6451	2.150.000 €	333	130	Rheinfeldern - EFH
20	2020	Tanzmattstr.	578	219.640 €	380	350	Herten
41	2021	Bahnhofstr.	826	165.000 €	200	420	Herten
42	2021	Stieglitzweg	1151	450.000 €	391	450	Rheinfeldern - MFH
43	2021	Nägelestr.	509	300.000 €	589	350	Herten
44	2021	Nägelestr.	497	249.000 €	501	350	Herten
45	2021	Hofacker	330	70.000 €	212	350	Rheinfeldern - EFH
47	2021	Nollinger Str.	2125	3.600.000 €	1694	380	Rheinfeldern - MFH
48	2022	Bromhalde	308	150.000 €	487	350	Herten
49	2022	Cranachstr.	1705	1.080.000 €	633	450	Rheinfeldern - MFH

Die Auswertung zeigt, dass Verkaufsfall Nr. 47 mit einem Verkaufspreis von 1.694 €/m<sup>2</sup> stark nach oben ausreißt. In den Auswertungen wurde dieser Verkaufspreis daher herausgenommen.

Zusammenfassend ergibt sich:

Mittelwert gesamt	495
Mittelwert Rheinf.	538
⊖ Rheinf. ohne Nr. 47	370
Mittelwert Herten	421
Mittelwert Rheinf. MFH	753
⊖ Rheinf. MFH ohne Nr. 47	441

Zusammenfassend stellen sich die Auswertungen aus Grenzach-Wyhlen und Rheinfeldern mit Herten somit wie folgt dar:

Verkaufsfälle	Mittelwert
Grenzach-Wyhlen, vergleichbare Objekte	409 €/m <sup>2</sup>

Rheinfeldern alle Grundstücke ohne Nr. 47	370 €/m <sup>2</sup>
Herten	421 €/m <sup>2</sup>
Rheinfeldern MFH Grundstücke ohne Nr. 47	441 €/m <sup>2</sup>
Rheinfeldern MFH Grundstücke alle	755 €/m <sup>2</sup>

#### 6.1.2.2 Weil am Rhein

Auf Anfrage der Unterzeichnerin wurden vom Gutachterausschuss folgende Vergleichswerte für unbebaute Grundstücke ab einer Grundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> seit 01.01.2020 bis heute zur Verfügung gestellt:

Objektnummer	Verkaufsdatum	Straße	Fläche des Grundstückes in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	
1	2020	Oberhohestraß	839	370	Bauerwartungsland
2	2020	Oberhohestraß	813	484	Bauerwartungsland
3	2020	Unterhohestraß	2804	370	Bauerwartungsland
4	2020	Materaweg	1005	350	Bauland Haltingen
5	2021	Am Messplatz	3616	332	Bauland Weil

Mittelwert	321 Bauerwartungsland
Mittelwert	341 Bauland Haltingen und Weil

Die Bauerwartungslandgrundstücke sind nicht zum direkten Vergleich geeignet.

Der Mittelwert für Baugrundstücke in Weil und Haltingen beträgt 341 €/m<sup>2</sup>.

Aus der weiteren Betrachtung werden diese Werte herausgenommen. Grund ist, dass sie unter dem Bauerwartungsland des Bauerwartungslands liegen und als nicht marktüblich angesehen werden.

#### 6.1.2.3 Lörrach-Inzlingen

Auf Anfrage der Unterzeichnerin wurden vom Gutachterausschuss der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen Vergleichswerte zur Verfügung gestellt.

Die Daten wurden wie folgt selektiert:

- Gemarkungen: Lörrach Kernstadt, Brombach, Hauingen, Haagen, Inzlingen
- Unbebaute Grundstücke



Grundstück in der  
Ortsmitte Wyhlen  
Gartenstraße  
79639 Grenzach-Wyhlen

Dr.-Ing. Melanie Markstein  
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
In den Fischermatten 3/2, 79312 Emmendingen

- Verkaufsjahr 2020, 2021, 2022
- Grundstücksgröße: ab 800 m<sup>2</sup>

Auswertung der Kaufpreissammlung - alle Verkaufsfälle GAA Lörrach

Objekt- nummer	Verkaufs- datum	BRW Zone	Bezeichnung	Kaufpreis in €	Fläche des Grundstückes in m <sup>2</sup>	GFZ des Wertermittlungs- objekts	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
1	2020	6000	Gewerbefl./Handel sfl. Kernstadt	638.550	4257	1,6	150
2	2020	4400	Brombach	470.000	886	0,5	530
3	2021	3900	Haagen Ortsmitte, Röttelnweiler	573.000	1146	1,6	500
4	2021	3900	Haagen Ortsmitte, Röttelnweiler	474.500	949	1,6	500
5	2021	3900	Haagen Ortsmitte, Röttelnweiler	515.500	1031	1,6	500
6	2021	3900	Haagen Ortsmitte, Röttelnweiler	799.000	1598	1,6	500
7	2021	3900	Haagen Ortsmitte, Röttelnweiler	586.000	1172	1,6	500
8	2021	4400	Brombach	1.200.000	2948	0,7	407
9	2021	6300	Gewerbefl./Handel sfl. Ortsteile	140.000	1000	1,6	140
Mittelwert							414
Standardabweichung							156

In der Auswertung sind auch Handels- und Gewerbeflächen (Objektnummern 1 und 9) enthalten. In einem weiteren Schritt werden diese aus der Betrachtung herausgenommen. Ebenfalls aus der Betrachtung herausgenommen wird das übergroße Grundstück (Objektnummer 8). Es ergibt sich dann:

Auswertung der Kaufpreissammlung - alle Verkaufsfälle GAA Lörrach  
ohne Gewerbe- und Handelsflächen

Objekt- nummer	Verkaufs- datum	BRW Zone	Bezeichnung	Kaufpreis in €	Fläche des Grundstückes in m <sup>2</sup>	GFZ des Wertermittlungs- objekts	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>
2	2020	4400	Brombach	470.000	886	0,5	530
3	2021	3900	Haagen Ortsmitte, Röttelweiler	573.000	1146	1,6	500
4	2021	3900	Haagen Ortsmitte, Röttelweiler	474.500	949	1,6	500
5	2021	3900	Haagen Ortsmitte, Röttelweiler	515.500	1031	1,6	500
6	2021	3900	Haagen Ortsmitte, Röttelweiler	799.000	1598	1,6	500
7	2021	3900	Haagen Ortsmitte, Röttelweiler	586.000	1172	1,6	500
Mittelwert							505
Standardabweichung							12

### 6.1.3 Zusammenfassung

Die Ergebnisse der Auswertungen sind zudem auf den Wertermittlungsstichtag zu indexieren.  
Es wird eine jährlichen Preissteigerung von rund 7,5% angenommen.

Die selektierten und indexierten Mittelwerte stellen sich zusammenfassend wie folgt dar:

Verkaufsfälle	Mittelwert	Jahre	Anpassung auf Stichtag	Angep. Mittelwert
Grenzach-Wyhlen, vergleichbare Objekte	409 €/m <sup>2</sup>	2020	+15%	470 €/m <sup>2</sup>
Rheinfeldern MFH Grundstücke ohne Nr. 47	441 €/m <sup>2</sup>	2020,2021,2022	+ 7,5 %	474 €/m <sup>2</sup>
Brombach, Haagen	505 €/m <sup>2</sup>	v.a. 2021	+ 7,5%	543 €/m <sup>2</sup>
Mittelwert gesamt			rund	495 €/m <sup>2</sup>

Aufgrund der sehr zentralen Lage in Grenzach-Wyhlen wird ein Zuschlag von 10% auf den ermittelten Mittelwert als sachgerecht erachtet. Es wird daher von folgendem Bodenwert ausgegangen:  $495 \text{ €/m}^2 + 10\% = 544,50 \text{ €/m}^2 = \text{rund } 545 \text{ €/m}^2$ .

Für die zu bewertende Grundstücksfläche ergibt sich somit ein Vergleichswert in Höhe von:

$$1.010 \text{ m}^2 \times 545 \text{ €/m}^2 = 550.450 \text{ €} = \underline{\text{rund 550.000 €}}$$

## **6.2 Ermittlung des objektsspezifisch angepassten Bodenrichtwerts**

### **6.2.1 Bodenrichtwerte**

Der Wert des Bodens ist gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ein objektsspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen vorrangig im Vergleichsverfahren aus Verkäufen abgeleitet.

Man bezeichnet die Heranziehung von Bodenrichtwerten auch als mittelbaren Preisvergleich. „Die Heranziehung von Bodenrichtwerten ist eine anerkannte und bewährte Methode, die in der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht beanstandet worden ist.“<sup>8</sup>

Nach Auskunft der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadtverwaltung Rheinfeldern beträgt der Bodenrichtwert für das Bewertungsgrundstück zum 31.12.2020 im erschließungsbeitragsfreien Zustand 390 €/m<sup>2</sup>. Die Bodenrichtwertzone 520 (Lörracher Str., Rheinfelder Str., Gartenstr. (Rathaus)) liegt im Bereich Zentrale Lagen, Mischbauflächen Gewerbe/ Handel/ Wohnen. Weitere Bezugsangaben liegen nicht vor.

### **6.2.2 Objektsspezifisch angepasster Bodenrichtwert**

Um vom Bodenrichtwert einen objektsspezifisch angepassten Bodenwert des Bewertungsgrundstücks abzuleiten, bedarf es im vorliegenden Fall nach Einschätzung der Unterzeichnerin weiterer Schritte.

Einer Umrechnung aufgrund unterschiedlicher Geschossflächenzahlen der Bodenrichtwertgrundstücke gegenüber dem Bewertungsgrundstück bedarf es nicht, da die Bodenrichtwerte keiner Geschossflächenzahl o. ä. zugeordnet sind. Es wird davon ausgegangen, dass die Bodenrichtwertgrundstücke ein vergleichbares Maß baulicher Nutzung aufweisen.

---

<sup>8</sup> Vgl. KLEIBER in Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung, 4. Auflage, S. 1116

Grundstück in der  
Ortsmitte Wyhlen  
Gartenstraße  
79639 Grenzach-Wyhlen

Dr.-Ing. Melanie Markstein  
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
In den Fischermatten 3/2, 79312 Emmendingen

---

Die Form der zu bewertenden Teilfläche ist regelmäßig. Sie ist gut bebaubar. Ein Zuschlag in Höhe von 5% wird als angemessen erachtet.

Die zu bewertenden Teilfläche weist eine übliche Größe für die Richtwertzone auf. Anpassungen aufgrund der Größe sind nicht anzubringen.

Die Lage, infrastrukturelle Anbindung und Zentrumsnähe ist als überdurchschnittlich für die Richtwertzone zu bewerten. Es handelt sich um eine Bestlage für Grenzach-Wyhlen. Ein Zuschlag in Höhe von 20% wird als angemessen erachtet.

Die Ausrichtung des Grundstücks ist gut. Anpassungen sind jedoch diesbezüglich nicht vorzunehmen.

Jedoch bedarf es nach Einschätzung der Unterzeichnerin einer Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den Wertermittlungstichtag. Grundstücke sind aufgrund ihrer Nähe zu Basel und der guten infrastrukturellen Anbindung sehr gefragt. Es wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Stichtag der Feststellung der Bodenrichtwerte zum 31.12.2020 und dem Wertermittlungstichtag weiterhin eine Wertsteigerung eingetreten ist. Es wird ein Zuschlag in Höhe von 10 % auf den Bodenrichtwert als angemessen erachtet.

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks berechnet sich somit wie folgt:

<b>Bodenwertermittlung</b>			
1)	Grundstück	zu bewertende Teilfläche, ca.	1.010 m <sup>2</sup>
2)	Bodenrichtwert		390 €/m <sup>2</sup>
3)	GFZ Anpassung		
			<b>Umrechnungs- GFZ koeffizient</b>
4)	Grundstück		1,00
5)	Bodenrichtwert		1,00
6)	Umrechnungsfaktor	4) / 5)	1,00
7)	angep. Bodenrichtwert I	2) x 6)	390 €/m <sup>2</sup>
	<b>Lageanpassung gesamt</b>		
	Verkehrslage, Wohnlage, Zentralität		20 %
	Orientierung		0 %
	Größe		0 %
	Form		5 %
	Erschließungszustand		0 %
	Umrechnung auf Werterm.Stichtag		10 %
8)	Summe der Lageanpassungen	35 %	136,50 €/m <sup>2</sup>
9)	angep. Bodenrichtwert II	7) + 8)	rund 530 €/m <sup>2</sup>
10)	Bodenwert	1) x 9)	535.300 €
10)	Bodenwert	rund	535.000 €

### 6.3 Ableitung des Bodenwerts

Der Bodenwert für die zu bewertende Teilfläche wird im Vergleichswertverfahren abgeleitet. Es ergibt sich ein Bodenwert von rund 545 €/m<sup>2</sup>.

Die Ermittlung eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts wurde ergänzend angewandt. Er stützt mit einem objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert von rund 530 €/m<sup>2</sup> den ermittelten Vergleichswert.

Für die zu bewertende Teilfläche ergibt sich somit ein Bodenwert von:

$$1.010 \text{ m}^2 \times 545 \text{ €/m}^2 = 550.450 \text{ €} = \underline{\text{rund 550.000 €}}$$

## 7 WERT DES OPTIONALEN UNTERBAURECHTS AN DER TIEFGARAGE

Das optionale Unterbaurecht zur Unterbauung des angrenzenden Grundstücks durch eine Tiefgarage zugunsten der Bewertungsfläche müsste in Form einer Dienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuchs des angrenzenden Grundstücks privatrechtlich und zudem ggf. durch Baulast öffentlich rechtlich gesichert werden.

Nach dem der Unterzeichnerin vorliegenden Konzeptentwurf wird die Tiefgarage zum Nachweis der für das Projekt benötigten Stellplätze benötigt.

Durch das Unterbaurecht erhöht sich die bauliche Ausnutzbarkeit der zu bewertenden Grundstücksfläche. Würde das Unterbaurecht nicht bestehen, so müssten die für das Projekt notwendigen Stellplätze auf der Fläche selbst hergestellt werden.

Laut des Konzeptentwurfs beträgt die Größe des Baufensters auf der zu bewertenden Grundstücksfläche ca. 550 m<sup>2</sup>. Das Maß der baulichen Nutzung in Form der Zahl der Vollgeschosse soll III + D (Dachgeschoss) betragen.

Folgende Bruttogrundfläche (BGF) könnte hierauf errichtet werden (Annahme):

Untergeschoss:	1,00 x 550 m <sup>2</sup> =	550,00 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss:	1,00 x 550 m <sup>2</sup> =	550,00 m <sup>2</sup>
1. Obergeschoss:	1,00 x 550 m <sup>2</sup> =	550,00 m <sup>2</sup>
2. Obergeschoss:	1,00 x 550 m <sup>2</sup> =	550,00 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss:	0,75 x 550 m <sup>2</sup> =	412,50 m <sup>2</sup>

---

Gesamtsumme BGF: = 2.612,50 m<sup>2</sup>

Durch das Unterbaurecht für die Tiefgarage könnte die mögliche Bruttogrundfläche um ca. 600 m<sup>2</sup> erhöht werden.

Somit wäre insgesamt eine Bruttogrundfläche von 2.612,50 m<sup>2</sup> + 600 m<sup>2</sup> = 3.212,50 m<sup>2</sup> möglich.

Die Erhöhung der möglichen Bruttogrundfläche beträgt somit rund 20%.

(=  $3.212,50 / 2.612,50 = \text{rd. } 1,23 \approx 20\%$ )

Ausgehend vom ermittelten Grundstückswert von rund 550.000 € ergibt sich für das optionale Unterbaurecht somit ein Wert von:

20% von 550.000 € = **110.000 €**

Laut Konzeptentwurf soll die vorgesehene Optionsfläche Fläche für rund 25 Tiefgaragenstellplätzen bieten.

Der Wert des Unterbaurechts entspricht folglich rund 4.400 € pro Stellplatz.

## 8 VERKEHRSWERT

Nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021 ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

In Anlehnung an die Ausführungen in Kapitel 5.2 wird der Verkehrswert aus dem Bodenwert abgeleitet, entsprechend den am Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Dieser wird im Vergleichswertverfahren ermittelt und durch einen objektspezifisch angepassten Bodenwert gestützt.

Der Verkehrswert der zu bewertenden Teilfläche mit ca. 1.010 m<sup>2</sup> des Grundstücks Flurstück Nr. 250, Gemarkung Wyhlen wird zum Wertermittlungstichtag 06.03.2022 auf rund 550.000 € (in Worten: Fünfhundertfünfzigtausend Euro) geschätzt.

Der Verkehrswert des optionalen Unterbaurechts für eine Tiefgarage wird zum Wertermittlungstichtag 06.03.2022 auf rund 110.000 € (in Worten: Einhundertzehntausend Euro) geschätzt.

## 9 ANMERKUNGEN

### 1. Baubeschreibungen

Es werden nur vorherrschende Merkmale, nicht alle Details wiedergegeben.

### 2. Zur Verfügung gestellte Unterlagen / gegebene Informationen

Es wird in der Wertermittlung ungeprüft davon ausgegangen, dass die vom Auftraggeber, Eigentümer und dessen Vertreter vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen zum Zustandsstichtag uneingeschränkt Gültigkeit haben, uneingeschränkt zutreffend und vollständig bzw. umfassend sind. Die Auftragnehmerin führte keine Kontrolle bezüglich Vollständigkeit und Richtigkeit der vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen durch.

Stellungnahmen und Aussagen von Amtspersonen können nach der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Es wird hierfür von der Auftragnehmerin keine Gewährleistung übernommen. Da sich zudem diese Gegebenheiten ändern können, wird empfohlen, vor einer Tätigkeit einer vermögensmäßigen Disposition den aktuellen Stand vorab von Behördenseite schriftlich bestätigen zu lassen.

### 3. Rechte und Belastungen

Andere als die im Gutachten dargelegten Rechte und Belastungen waren nicht Gegenstand des Auftrags. Weitere privat- oder öffentlich-rechtliche Rechte oder Belastungen wurden daher im Gutachten nicht berücksichtigt.

### 4. Öffentlich-rechtliche Vorschriften

Im Gutachten wird unterstellt, dass die geplante Nutzung der baulichen Anlagen genehmigungsfähig wäre. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen erfolgte nicht.

### 5. Abgaben, Beiträge, Gebühren usw.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag auftragsgemäß unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind, sofern in diesem Gutachten keine gegenteiligen Äußerungen gemacht wurden.



Grundstück in der  
Ortsmitte Wyhlen  
Gartenstraße  
79639 Grenzach-Wyhlen

Dr.-Ing. Melanie Markstein  
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
In den Fischermatten 3/2, 79312 Emmendingen

#### 6. Verwendungszweck des Gutachtens, Datenschutz

Das Wertermittlungsgutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck erstellt. Es enthält individuelle Daten, die dem Datenschutz unterliegen.

#### 7. Urheberrecht, Haftung

Eine Vervielfältigung des Gutachtens für den externen Gebrauch ist nicht gestattet. Die Sachverständige verweist auf ihr Urheberrecht. Dritten ist die Verwendung dieses Sachverständigengutachtens ausdrücklich untersagt und eine vertragliche Haftung des Auftragnehmers gegenüber Dritten ist – auch im Wege der Abtretung – ausgeschlossen.

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 6. März 2022 von mir besichtigt.

Das Gutachten wurde von mir nach bestem Wissen und Gewissen, unabhängig und neutral erstellt.

Emmendingen, den 4. April 2022

Dr.-Ing. Melanie Markstein



Von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellt und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

## 10 RECHTSGRUNDLAGEN

- BAUGB, Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- BAUNVO, Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- BGB, Bürgerliches Gesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, ber. S. 2909 und BGBl. I 2003 S. 738), 55. Auflage 2004
- DSCHG, Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale – Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg, in der Fassung vom 6. Dezember 1983
- DIN 277, in der Fassung vom Juni 1987
- DIN 283 (1951)
- IMMOWERTV 2021, Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung), vom 14.07.2021 (verkündet am 19.07.2021, BGBl. I S. 2805)
- LBO, Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (GBl. S. 695)
- WERTR2006, Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 01.03.2006
- II. BV, Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003 (BGBl. S. 2346)

## 11 LITERATURVERZEICHNIS / QUELLEN

- ERNST, WERNER/ ZINKAHN, WILLY/ BIELENBERG, WALTER, BauGB Kommentar, Verlag C.H. Beck, München
- GERARDY, THEO/ MÖCKEL, RAINER/ TROFF, HERBERT, Praxis der Grundstücksbewertung, Olzog Verlag, Loseblattsammlung
- HILDEBRANDT, HUBERTUS, Grundstückswertermittlung - Aus der Praxis, für die Praxis, Wittwer Verlag, 4. Auflage, Stuttgart 2001
- KLEIBER-DIGITAL, Online-Version des Kommentars und Handbuchs „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, herausgegeben von Prof. Wolfgang Kleiber unter Mitarbeit von Dr. Roland Fischer und Ullrich Werling, Bundesanzeiger Verlag
- KLEIBER, WOLFGANG/ SIMON, JÜRGEN/ WEYERS, GUSTAV, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2002
- KLEIBER, WOLFGANG/ SIMON, JÜRGEN, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2007
- KLEIBER, WOLFGANG, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2010
- KLEIBER, WOLFGANG/ TILLMANN, HANS-GEORG, Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2014
- METZGER, BERNHARD, Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, Haufe Verlag, München 2005
- SAUERBORN, CHRISTIAN/ BUDER, KATI/ PETERS, CLAUDIA/ STERZ, MICHAEL, Neues Gesamtsystem für Sachwert-Marktanpassungsfaktoren, veröffentlicht in WertermittlungsForum Heft 3/2006, S. 112-121
- SIMON, JÜRGEN/ KLEIBER, WOLFGANG, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage, Luchterhand Verlag, 1996
- TILLMANN, HANS-GEORG /KLEIBER, WOLFGANG/ SEITZ, WOLFGANG, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2017

## 12 ANLAGEN

### 12.1 Fotodokumentation

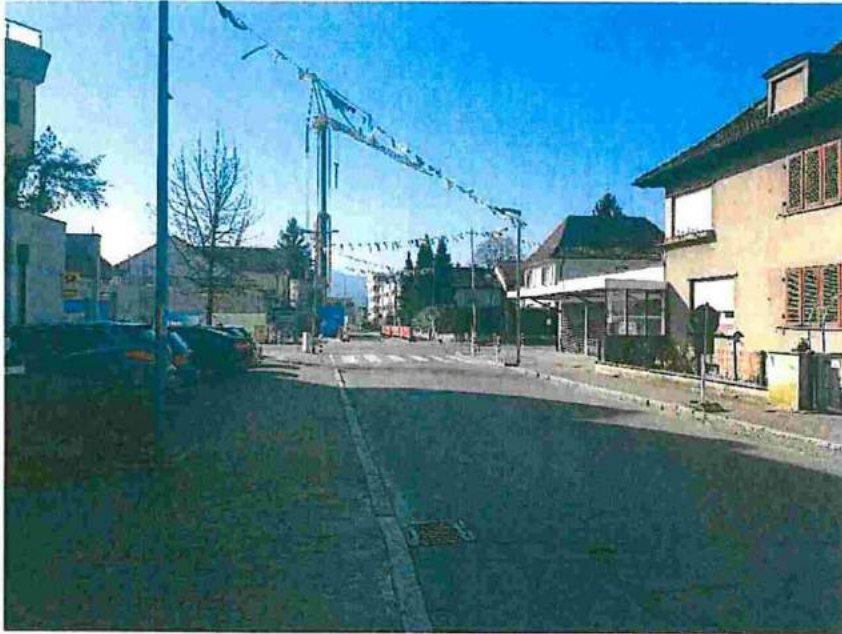
#### 12.1.1 Foto 1: Blick auf die Fläche aus Richtung Osten



#### 12.1.2 Foto 2: Blick in die Gartenstraße in Richtung Norden



**12.1.3 Foto 3: Gartenstraße in Richtung Süden**



**12.1.4 Foto 4: Bestandsgebäude auf Flurstück Nr. 250 aus Richtung Westen**



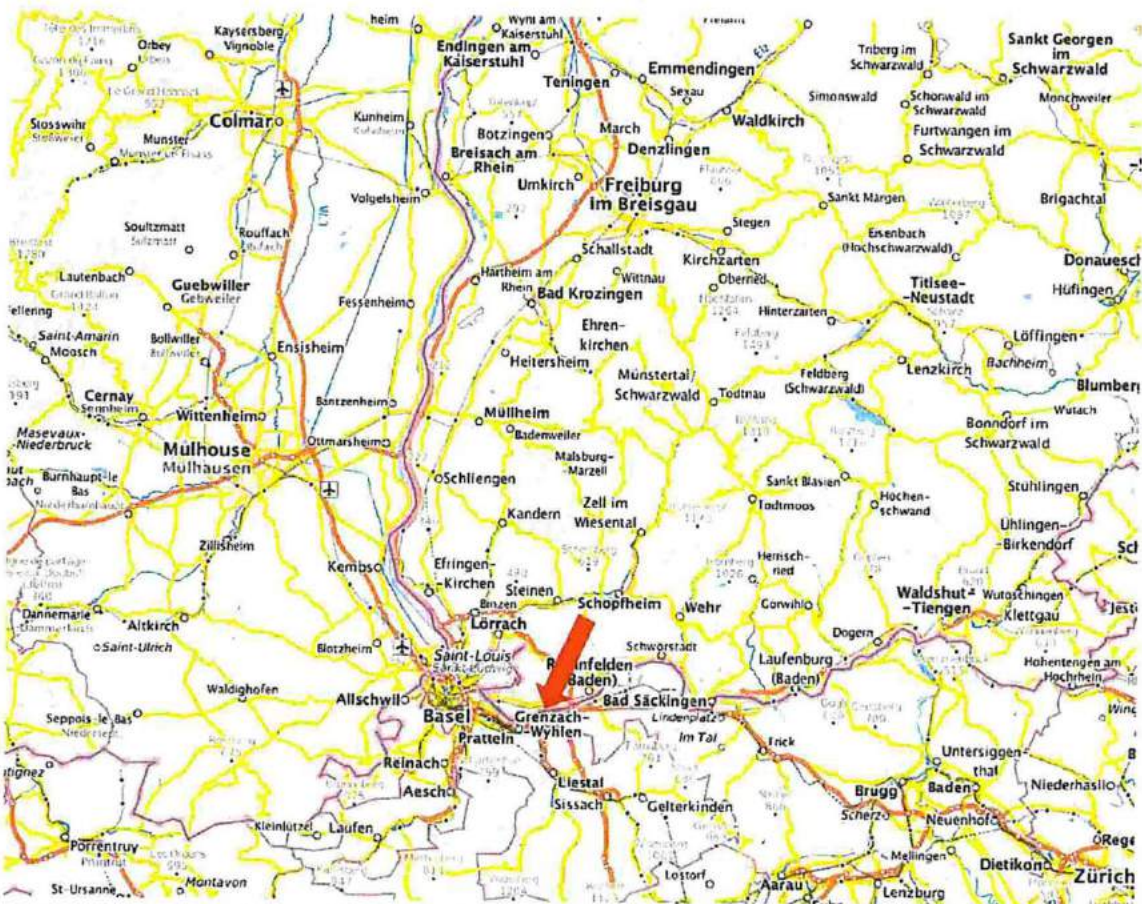
### 12.1.5 Foto 5: Luftbild der Bewertungsfläche



Quelle: Planungsunterlagen Baldauf, Architekten und Stadtplaner

## 12.2 Stadtplanausschnitte

### 12.2.1 Übersichtskarte zur Lage von Grenzach-Wyhlen

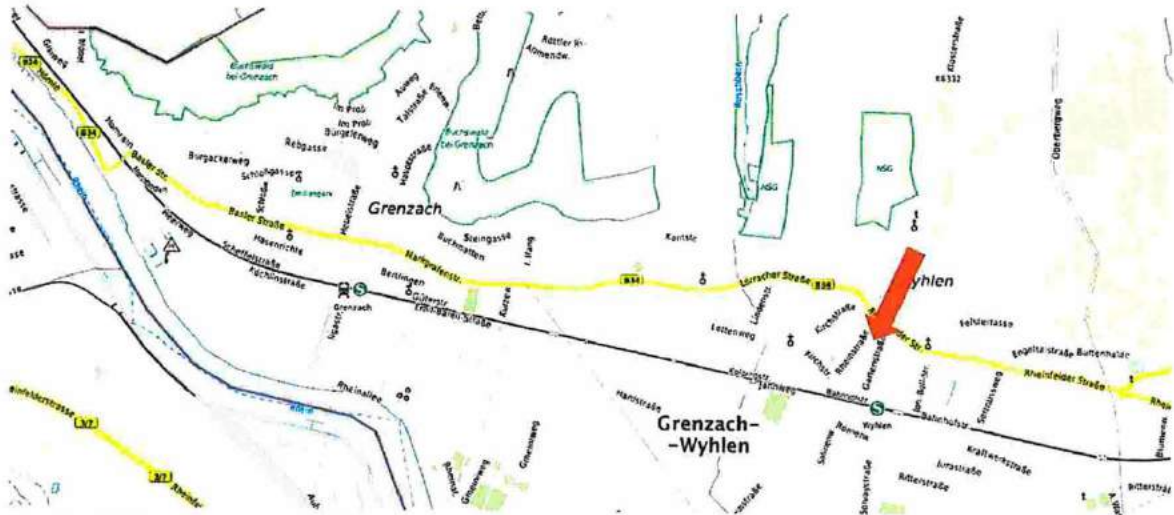


Quelle: <https://gis.loerrach-landkreis.de/buergergis/>

Grundstück in der  
Ortsmitte Wyhlen  
Gartenstraße  
79639 Grenzach-Wyhlen

Dr.-Ing. Melanie Markstein  
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
In den Fischermatten 3/2, 79312 Emmendingen

### 12.2.2 Auszug aus dem Stadtplan (unmaßstäblich)



Quelle: <https://gis.loerrach-landkreis.de/buergergis/>

12.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Luftbild (unmaßstäblich)

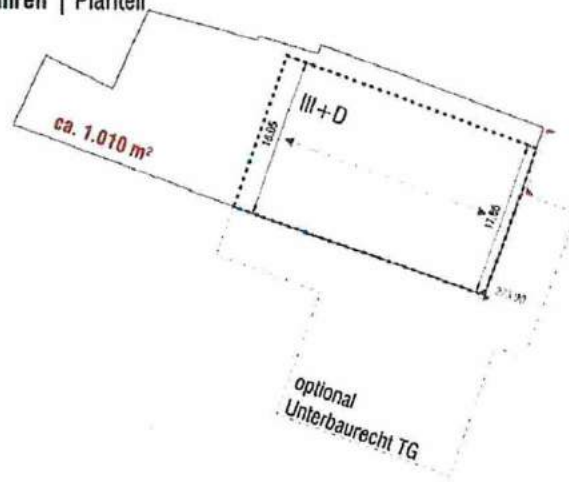




**12.4 Auszüge aus Bebauungsstudie von Baldauf, Architekten und Stadtplaner**

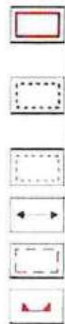


Vergabeverfahren | Planteil



Vorgaben Konzeptvergabe

- Baugrundstück**  
ca. 1.010 m<sup>2</sup>
- Bauflaster**  
ca. 550 m<sup>2</sup>  
unterirdische Bauteile dürfen das Bauflaster überschreiten, sofern sie nicht die angrenzenden Geländelinien überschreiten
- Unterbaurecht**  
optional, zur Erstellung und Halbung einer Tiefgarage
- Firstrichtung**  
kann um +/- 10° zum Flasteranschrieb abweichen
- Bereich für offene Stellplätze**  
0m<sup>2</sup> SFP, die der Gartra angerechnet werden können
- Zufahrtsbereich für die Tiefgarage**  
Rampen dürfen auch außerhalb des Bauflaster liegen
- maximale Traulhöhe**  
TH max. 10,00 m (ab realisierter EFH)
- maximale Firsthöhe**  
FH max. 15,00 m (ab realisierter EFH)
- Zahl der Vollgeschosse**  
0 + 0
- Dachform**  
Satteldach (SD)
- Dachneigung**  
35-45°
- Erdgeschossfußbodenhöhe**  
EFH 2/3,50 m ü. NN +/- 1,00m




 **RADIEN**  
Entfernung zum Plangebiet

 **RESTAURANT**

Auerhahn	100-250m
Rössle	100-250m
Asia City	250-500m
Rührberger Hof	über 500m
Kickerstüble	über 500m
Bistro zum Kraftwerk	über 500m

 **BISTRO/DÖNER/TO-GO**

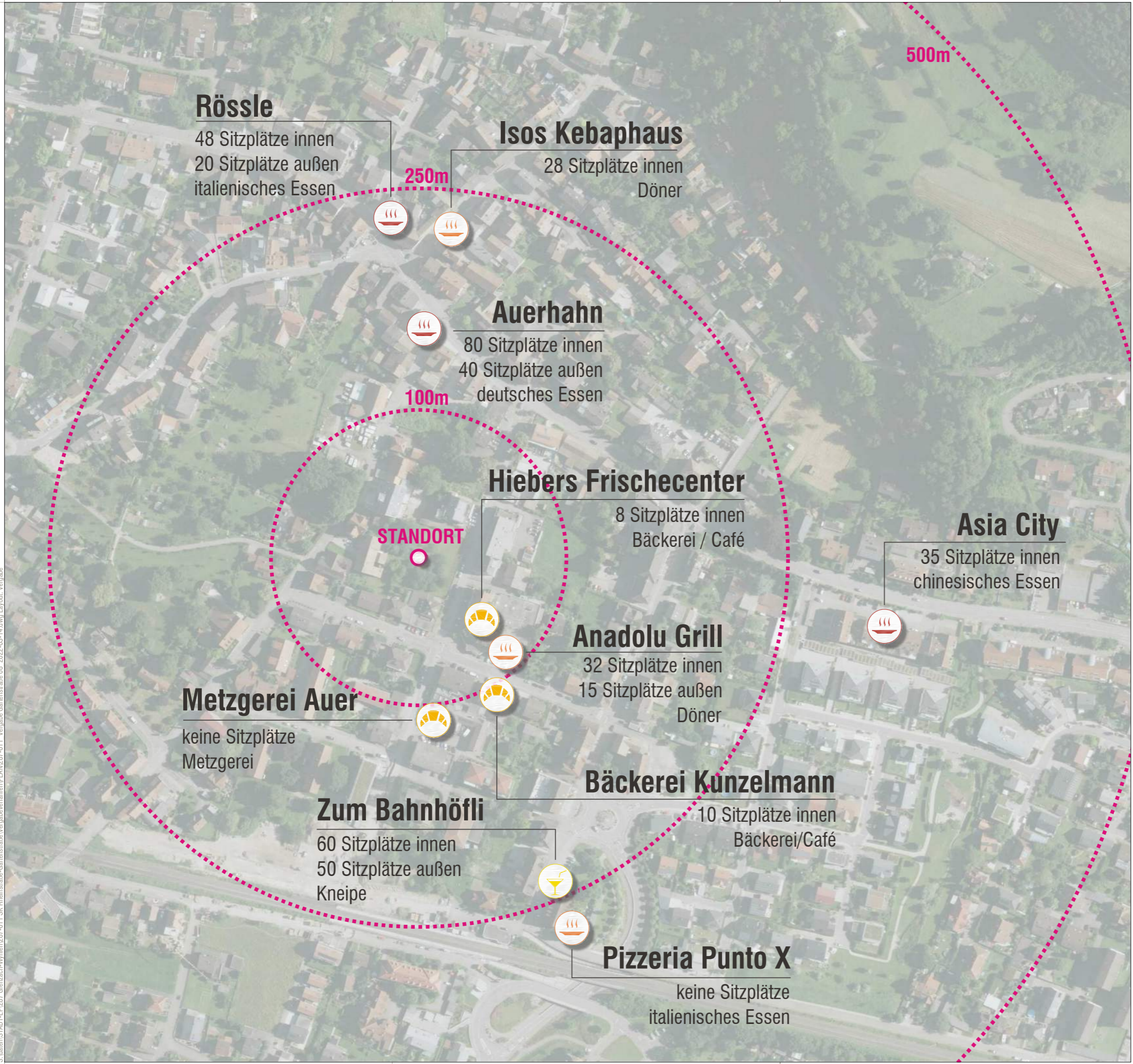
Anadolu Grill	unter 100m
isos Kebaphaus	100-250m
Punto X	250-500m
Löbloc Boulderhalle	über 500m

 **BÄCKEREI/CAFE/METZGEREI**

Hiebers	unter 100m
Bäckerei Kunzelmann	100-250m
Metzgerei Auer	100-250m

 **KNEIPE**

Bahnhöfli	100-250m
-----------	----------



Maßstab 1:2500



Gemeinde  
Grenzach-Wyhlen

Vergabeverfahren Gartenstraße 08

Anlage 9

Übersicht vorhandene Gastronomieangebote

Stand 14.03.2022

Plan-Nr 09

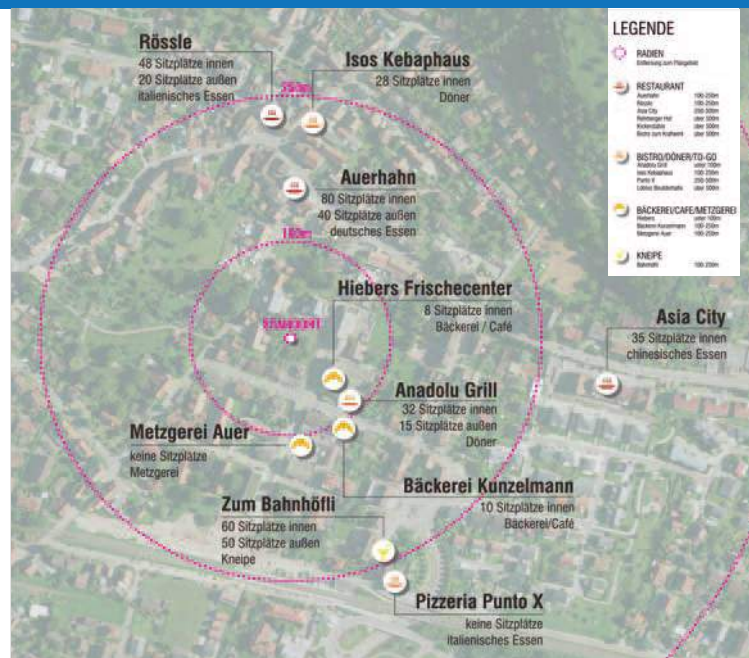
**baldauf**  
ARCHITEKTEN  
STADTPLANER

**Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH**  
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart  
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22  
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de

S:\daten\STADT-LP\287\_Grenzach-Wyhlen\287-011 SK Rheinstraße-Gartenstraße\Vergabeverfahren\PLAN\287-011\_Vergabe\_Gartenstraße 08\_2022-03-14.dwg Layout: Vergabe

# Rheinvorland West

Free spaces in different areas, e.g.. BASF with „Rheinvorland West“



# The Business Location

## Rheinvorland West/Industrial Area West

### Special features:

- Site areas for the construction of commercial operations and chemical plants
- Steam and electricity procurement via gas and steam combined cycle power plant
- Cooling, process and drinking water network, fully desalinated water
- Compressed air or control air, nitrogen and natural gas
- Wastewater treatment plant for industrial and municipal waste water
- Broadband

### Size and Area:

- Total area 39 ha
- freely available approx. 15 ha, available from 2022

## Contact

• **Mayor**  
 Dr. Tobias Benz  
 Tel. 0049 7624 32-201  
 benz@grenzach-wyhlen.de



• **Business developer/Area manager**  
 Silke d'Aubert  
 Tel. 0049 7624 32-207  
 daubert@grenzach-wyhlen.de



# Welcome to Grenzach-Wyhlen

## Business location



## The Business location

Grenzach-Wyhlen, with its 15,000 inhabitants is located in the center of the greater metropolitan area of Basel and is part of the tri-border region between Germany, Switzerland and France. Our industry has focused mainly on pharmaceuticals, health products and chemical production since 1880. Its development into a modern working environment was possible due to broad acceptance by the population and our identification with the industry..

We are proud that international companies such as Roche, Bayer, DSM and BASF are located in Grenzach-Wyhlen.

### What we offer:

- Offices, research and development as well as production sites
- Modern electricity from hydropower, steam and H<sub>2</sub>-electrolysis in power-to-gas (largest production of H<sub>2</sub> in the South of Germany)
- Innovation on site, planning of an innovation hub in the center of Grenzach
- Family-friendly companies and infrastructure

## Infrastructure

### What we offer:

- Highspeed-Internet
- Excellent local supply thanks to the border location
- All kinds of schools for pupils from 6-19 years
- Sport, music and culture in many clubs and associations, public library and adult education center, public swimming pool (indoor and outdoor)
- Development of new residential areas
- Above average offer of child care, from one year of age
- Highly qualified employees

## Transport connections & mobility

Grenzach-Wyhlen lies in the triangle of borders between Switzerland, France and Germany, and belongs to the district of Lörrach in the state of Baden-Württemberg.

### Transport connections:

- 10 minutes by bike, train, bus or car to the center of Basel/Switzerland
- 45 minutes to Freiburg, 60 minutes to Zürich, three hours to Italy
- Own train station with regional trains and connections to German high-speed trains (ICE)

### Accessible by all means of transport:

- Airports: Trinational EuroAirport Basel-Mulhouse-Freiburg with new Cargo Terminal and private landing option 15 km  
Zürich-Kloten (80 km or 1 hour by train or car)
- Train stations: Grenzach and Wyhlen as well as Basel's German station with ICE connections
- Bus: line 38 to Basel every 15 min.
- Highways: Switzerland A2  
France A36  
Germany A98 and A5
- Cycle paths for commuters to Basel

### Facts and figures:

- business tax rate: 375 %
- Inhabitants: 15,000
- Commuters cross border: 2,400
- Commuters 2,500
- employees on site 5,300



## Recreation & Leisure

Grenzach-Wyhlen is part of the Black Forest and is located directly on the banks of the Rhine. Despite the industrial character, the community offers great opportunities for a wide range of leisure activities.

- While in Shakespeare's Julius Caesar, the crowd was welcomed with "friends, Romans, countrymen," we welcome you to our „Wine, romans and rhine“
- Our highlight is the Hornfels, the southernmost vineyard in Germany
- Grenzach-Wyhlen has 9 km Rhine „coastline“

Gemeinde  
Grenzach-Wyhlen



# Anlage 11

Projekt-Nr.: 287-011

Projekt: **Vergabeverfahren Gartenstraße 08**

AG: Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Thema: **Anlage 11 – DEHOGA Definition der Betriebsarten**

Datum: 14.03.2022

## Gastronomiegewerbe

<b>Bars und Vergnügungslokale</b>	Verkaufen Getränke, im Allgemeinen zum Verzehr an Ort und Stelle, unter Umständen auch mit begleitendem Unterhaltungsprogramm.
<b>Cafés</b>	Bewirtschaftungsstätten mit Verkauf von Speisen, insbesondere von Konditoreierzeugnissen und sonstigen kalten Speisen, im Allgemeinen zum Verzehr an Ort und Stelle, sowie damit verbundenem Verkauf von Getränken, unter Umständen auch mit begleitendem Unterhaltungsprogramm.
<b>Caterer</b>	Lieferten in einer Produktionszentrale zubereitete verzehrfertige Speisen sowie Getränke an bestimmte Einrichtungen (z.B. Fluggesellschaften, "Essen auf Rädern") oder Personengruppen und für bestimmte Anlässe (z.B. Hochzeiten und andere Feiern oder Feierlichkeiten).
<b>Discotheken und Tanzlokale</b>	Lokale mit Tanzmusik, verbunden mit Verkauf von Getränken, im Allgemeinen zum Verzehr an Ort und Stelle, unter Umständen auch mit begleitendem Unterhaltungsprogramm.
<b>Eisdielen</b>	Bewirtschaftungsstätten, von denen insbesondere Speiseeis sowie ein eng begrenztes Sortiment von Getränken zum Verzehr an Ort und Stelle oder zum Mitnehmen abgegeben werden.
<b>Imbisshallen</b>	Bewirtschaftungsstätten, die keine oder wenig Sitzgelegenheiten aufweisen und von denen ein engbegrenztes Sortiment von Speisen mit und ohne Ausschank von Getränken zum Verzehr an Ort und Stelle oder zum Mitnehmen abgegeben wird, z.B. Würstchenstände.
<b>Kantine</b>	Verpflegungseinrichtung mit Verkauf von Speisen und Getränken, gewöhnlich zu ermäßigten Preisen, an bestimmte Personengruppen durch: Sport-, Betriebs- und Bürokantinen; Schulkantinen und -küchen; Mensen; Messen und Kantinen für Armeeingehörige.
<b>Restaurants</b>	Bewirtschaftungsstätten mit Verkauf von Speisen, im Allgemeinen zum Verzehr an Ort und Stelle, sowie damit verbundenem Verkauf von Getränken, unter Umständen auch mit begleitendem Unterhaltungsprogramm. Restaurants, auch als Speisewagenbetriebe, gibt es mit herkömmlicher und mit Selbstbedienung.
<b>Schankwirtschaften</b>	Bewirtschaftungsstätten mit Ausschank von Getränken zum Verzehr an Ort und Stelle.
<b>Trinkhallen</b>	Bewirtschaftungsstätten, die keine oder wenig Sitzgelegenheiten aufweisen und von denen ein engbegrenztes Sortiment von Getränken abgegeben wird.

Quelle: <https://www.dehoga-bundesverband.de/zahlen-fakten/betriebsarten/> (aufgerufen am 14.03.2022)

## Anlage 12

# Kaufangebot

### I.

#### **Kaufangebot für die in den Vergabeunterlagen bezeichnete Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 250 mit ca. 1.010 m<sup>2</sup>**

Ich / wir bieten an, eine Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 250 der Gemarkung Wyhlen in der Ortsmitte von Wyhlen mit ca. 1.010 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis (Verkehrswert) von **550.000,00 €** zu erwerben.

### II.

#### **Optional: Unterbaurecht für die Tiefgarage**

Ich/wir wollen auf der Grundlage unserer Planung das angebotene optionale Unterbaurecht für die Errichtung der Tiefgarage in Anspruch nehmen und bieten dafür einen Preis von **110.000,00 €**.

(Bitte ankreuzen, wenn das Unterbaurecht nach der Planung in Anspruch genommen werden soll.)

.....  
Ort, Datum

.....  
Unterschrift und Stempel des Unternehmens

## Anlage 15

### **Information zur Umsetzung der datenschutzrechtlichen Vorgaben nach der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) bei der Vergabe von öffentlichen Aufträgen**

Die Vergabestelle

Gemeinde Grenzach-Wyhlen  
Hauptstraße 10  
79639 Grenzach-Wyhlen  
E-Mail: ausschreibungen@grenzach-wyhlen.de

verarbeitet im Rahmen der Vergabe öffentlicher Aufträge neben unternehmensbezogenen auch personenbezogene Daten. Mit diesem Datenschutzhinweis möchten wir Sie über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten informieren.

#### **1. Wer ist verantwortlich für die Datenverarbeitung?**

Komm.ONE

#### **2. Wie sind die Kontaktdaten der/des Datenschutzbeauftragten?**

Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten:

Komm.ONE  
Anstalt des öffentlichen Rechts  
Krailenshaldenstraße 44  
70469 Stuttgart  
Tel. 0711/810814444  
E-Mail: datenschutz@grenzach-wyhlen.de

#### **3. Was sind die Rechtsgrundlage und der Zweck der Verarbeitung der personenbezogenen Daten?**

Die Vergabestelle

Gemeinde Grenzach-Wyhlen  
Hauptstraße 10  
79639 Grenzach-Wyhlen  
E-Mail: ausschreibungen@grenzach-wyhlen.de

hat bei der Vergabe öffentlicher Aufträge Vergaberecht zu beachten. Dazu gehören insbesondere das Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB), die Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV), die Unterschwellenvergabeordnung (UVgO) sowie die Landeshaushaltsordnung (LHO).



Die Verarbeitung personenbezogener Daten dient der Durchführung des Vergabeverfahrens und erfolgt auf Grundlage von § 4 LDSG i. V. m. Art. 6 Abs. 1 lit. e DS-GVO und Art. 6 Abs. 1 lit. b und c DS-GVO.

Ohne die Daten sowie die erforderlichen Auskünfte kann kein Zuschlag erteilt werden, da abgegebene Angebote unvollständig und damit auszuschließen sind.

#### **4. Welche personenbezogenen Daten werden verarbeitet?**

Wir erheben, verarbeiten und nutzen die Daten, die Sie uns im Rahmen des Vergabeverfahrens zur Verfügung stellen. Das sind insbesondere:

- Persönliche Kontaktdaten und Namen von Bietern, soweit es sich um natürliche Personen oder Personengesellschaften handelt, und Kontaktdaten von Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartnern der Bieter (z.B. Vor- und Nachname, Adresse, E-Mail-Adresse, Telefonnummer),
- Daten zur Qualifikation/Eignung eingesetzter Beschäftigter des Bieters und
- Referenzen über in der Vergangenheit ausgeführte vergleichbare Leistungen.

Eine Datenerhebung darüber hinaus erfolgt nur, sofern wir dazu rechtlich verpflichtet sind oder Sie eingewilligt haben.

#### **5. Wie verarbeiten wir diese Daten?**

Ihre Daten werden im Rahmen des Vergabeverfahrens dokumentiert und der Vergabeakte beigelegt.

#### **6. Werden die personenbezogenen Daten weitergegeben?**

Alle personenbezogenen Daten, die im Rahmen der gesetzlichen Verpflichtungen verarbeitet werden, werden nur dann weitergegeben, wenn die Übermittlung gesetzlich zulässig ist oder Sie in die Übermittlung eingewilligt haben.

Zu den Empfängern aufgrund einer gesetzlich zulässigen Übermittlung können insbesondere gehören:

- Unterlegene Bieter, die einen Antrag nach § 62 Abs. 2 VgV stellen bzw. gemäß § 46 Abs. 1 UVgO über die Merkmale und Vorteile des erfolgreichen Angebotes sowie den Namen des erfolgreichen Bieters zu unterrichten sind.
- Bei der Vergabe öffentlicher Aufträge bei einer Auftragssumme ab 30 000 Euro (ohne Umsatzsteuer) muss der öffentliche Auftraggeber für den

Bieter, der den Zuschlag erhalten soll, eine Auskunft aus dem Gewerbezentralregister (künftig: Wettbewerbsregister) einholen.

- Bei Beschränkten Ausschreibungen ohne Teilnahmewettbewerb und Verhandlungsvergaben ohne Teilnahmewettbewerb ab einem Auftragswert von 25 000 Euro wird für die Dauer von drei Monaten über jeden vergebenen Auftrag auf unserer Internetseite informiert. Diese Information enthält zumindest auch den Namen des beauftragten Unternehmens.
- Die Stelle zur Nachprüfung behaupteter Verstöße gegen Vergabebestimmungen (Vergabekammer).
- Gerichte im Falle von Klagen.

#### **7. Wie lange werden personenbezogene Daten verarbeitet?**

Für die Verarbeitung und Speicherung der personenbezogenen Daten gelten die landesrechtlichen Aufbewahrungsfristen für Vergabeunterlagen.

#### **8. Welche Rechte haben betroffene Personen?**

Sie haben nach der DS-GVO verschiedene Rechte. Nähere Informationen ergeben sich insbesondere aus Art. 15 bis 18 und 21 DS-GVO.

In einigen Fällen gilt, dass das Recht nicht in Anspruch genommen werden kann oder darf. Sofern dies gesetzlich unzulässig ist, teilen wir Ihnen den Grund für die Verweigerung mit.

##### Recht auf Auskunft

Es besteht ein Recht auf Auskunft der von der Vergabestelle verarbeiteten personenbezogenen Daten.

##### Recht auf Berichtigung

Es besteht ein Recht auf Berichtigung, sofern die personenbezogenen Daten der betroffenen Person nicht (mehr) zutreffend sind. Bei unvollständigen Daten kann – unter Berücksichtigung der Zwecke der Verarbeitung - eine Vervollständigung verlangt werden.

##### Recht auf Löschung

Die betroffene Person kann die Löschung ihrer personenbezogenen Daten verlangen. Der Anspruch hängt jedoch u.a. davon ab, ob die Daten noch zur Erfüllung der Aufgaben benötigt werden.

##### Recht auf Einschränkung der Verarbeitung

Die betroffene Person hat das Recht, die Einschränkung der Verarbeitung zu verlangen. Die Einschränkung steht einer Verarbeitung nicht entgegen, soweit an der Verarbeitung ein wichtiges öffentliches Interesse besteht.

### Recht auf Widerspruch

Soweit die personenbezogenen Daten der Betroffenen auf Grundlage von § 4 LDSG i. V. m. Art. 6 Abs. 1 lit. e DS-GVO verarbeitet werden, hat die betroffene Person das Recht, aus Gründen, die sich aus ihrer besonderen Situation ergeben, jederzeit der Verarbeitung der sie betreffenden Daten zu widersprechen, sofern nicht ein überwiegendes öffentliches Interesse oder eine Rechtsvorschrift dem entgegensteht. Ebenso kann entgegenstehen, wenn die Verarbeitung für die Durchführung des Vergabeverfahrens oder die Abwicklung des Vertrages weiterhin erforderlich ist.

Der Widerspruch ist an die für die Datenverarbeitung verantwortliche Person der Vergabestelle (siehe Ziff. 1) zu richten.

### Recht auf Widerruf

Jede betroffene Person hat das Recht, sofern personenbezogene Daten auf der Grundlage einer Einwilligung verarbeitet werden, diese Einwilligung mit Wirkung für die Zukunft zu widerrufen. Die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Verarbeitung bleibt von dem Widerruf unberührt.

Der Widerruf ist an die für die Datenverarbeitung verantwortliche Person der Vergabestelle (siehe Ziff. 1) zu richten.

### Recht auf Beschwerde

Jede betroffene Person kann sich unbeschadet anderweitiger Rechtsbehelfe mit einer Beschwerde an den Landesbeauftragten für den Datenschutz und die Informationsfreiheit wenden, wenn sie der Auffassung ist, dass die Auskunft gebende Stelle ihren Pflichten nicht oder nicht in vollem Umfang nachgekommen ist.

Landesbeauftragter für den Datenschutz und die Informationsfreiheit  
Baden-Württemberg (LfDI BW)  
Königstraße 10 a  
70173 Stuttgart  
Telefon: 0711/61 55 41 – 0  
Telefax: 0711/61 55 41 – 15  
<https://www.baden-wuerttemberg.datenschutz.de/>

Sehr geehrte Damen und Herren,

um Teilnehmer für eine beschränkte Ausschreibung mit öffentlichem Teilnahmewettbewerb zu werden, können Sie über den Vergabe24-Bieterassistenten Ihren Teilnahmeantrag abgeben.

Wenn die Vergabestelle Sie für das Verfahren auswählt, werden Sie per E-Mail informiert und können anschließend Ihr Angebot mit dem Bieterassistent bearbeiten und elektronisch abgeben.

Sollten Sie dazu Fragen haben, steht Ihnen unser Bieter-Support unter der E-Mail [bieter@staatsanzeiger.de](mailto:bieter@staatsanzeiger.de) oder telefonisch unter 0711.666 01 476 (zum Ortstarif) gerne zur Verfügung.

Ihr Team des Ausschreibungsdienstes  
Staatsanzeiger für Baden-Württemberg GmbH

## Vorbemerkung

Die Plattform

Tender24

(im folgenden „Vergabeplattform“ genannt)

ist eine durch die Staatsanzeiger für Baden-Württemberg GmbH & Co. KG

(im folgenden Betreiberin“ genannt)

betriebene Vergabeplattform, über die Vergabestellen ausgewählte Vergabeverfahren abwickeln. Unternehmen können sich nach entsprechender Registrierung und gesonderter Anmeldung an den jeweiligen Vergabeverfahren beteiligen, soweit die übrigen, von den Vergabestellen benannten Voraussetzungen für eine Beteiligung am Vergabeverfahren erfüllt sind.

### 1. Geltungsbereich

- Die Nutzungsbedingungen gelten ausschließlich für die Nutzung der Vergabeplattform im Rahmen eines Nutzungsverhältnisses nach Ziff. 2 sowie für Nutzungen ohne Registrierung nach Ziff. 8.
- Unberührt hiervon bleiben die über die Vergabeplattform abgewickelten Vergabeverfahren. Für diese Vergabeverfahren sind ausschließlich die Vergabestellen verantwortlich.
- Ebenso wenig gelten diese Nutzungsbedingungen für Leistungen anderer Anbieter und die Verwendung von Hard- und Software im Zusammenhang mit den über die Vergabeplattform abgewickelten Vergabeverfahren.

### 2. Nutzungsverhältnis, Registrierung

- Mit der vollständigen Registrierung wird ein Nutzungsverhältnis mit der Betreiberin bezüglich der Nutzung der Vergabeplattform begründet.
- Die Registrierung erfolgt unter Angabe der abgefragten Daten und entsprechender Bestätigung im Rahmen des Registrierungsprozesses.
- Unrichtige oder unvollständige Angaben berechtigen die Betreiberin zur Verweigerung der Registrierung oder sofortigen Beendigung des Nutzungsverhältnisses. Auf Verlangen der Betreiberin sind die im Rahmen des Registrierungsprozesses gemachten Angaben durch geeignete Unterlagen nachzuweisen.

- Für die Ausübung des Nutzungsverhältnisses und der daraus resultierenden Rechte muss der Benutzer auf der Vergabeplattform mit seinen Zugangsdaten eingeloggt sein.
- Die Nutzung ohne Registrierung nach Ziff. 8 begründet kein Nutzungsverhältnis mit der Betreiberin.

### 3. Inhalt des Nutzungsverhältnisses

- Mit der Begründung des Nutzungsverhältnisses ist der Benutzer berechtigt, an elektronischen Vergabeverfahren, die über die Vergabeplattform abgewickelt werden, teilzunehmen. Unberührt hiervon bleiben die Regelungen aus den jeweiligen Vergabeverfahrensordnungen sowie die Vorgaben der Vergabestellen bezüglich der Beteiligung an einem Vergabeverfahren.
- Für die Teilnahme an einem konkreten Vergabeverfahren, das über die Vergabeplattform abgewickelt wird, ist eine rechtzeitige und ordnungsgemäße zusätzliche Anmeldung bezüglich dieses konkreten Vergabeverfahrens erforderlich. Die bloße Registrierung auf der Vergabeplattform führt nicht zu einer Teilnahme an einem konkreten Vergabeverfahren, das über diese Vergabeplattform abgewickelt wird.
- Nicht Gegenstand des Nutzungsverhältnisses ist die Nutzung der Software „AI Bietercockpit“. Die Nutzung dieser Software ist Gegenstand einer gesonderten Nutzungsvereinbarung. Der Benutzer erwirbt außerhalb der bestimmungsgemäßen Nutzung der Software bei Vergabeverfahren auf der Vergabeplattform keinerlei weitere Rechte an der Software.
- Das Nutzungsverhältnis umfasst auch die Recherche nach Bekanntmachungen auf der Vergabeplattform. Zur Recherche auf der Plattform Vergabe24 ist eine Registrierung und kostenpflichtiges Abonnement notwendig. Hierbei gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Vergabe24 GmbH, die über folgende Internetadresse eingesehen werden können: <https://www.vergabe24.de/ueberuns/agb/>
- Außerhalb der vorgenannten Rechte stehen dem Benutzer keinerlei weitergehende Rechte an der Vergabeplattform selbst zu. Sämtliche Urheber-, Namens-, Marken-, oder anderweitigen Schutzrechte bleiben den jeweiligen Rechteinhaber vorbehalten.
- Ein Anspruch auf Nutzung der Vergabeplattform besteht nicht.
- Die Betreiberin ist berechtigt, die Vergabeplattform an den jeweiligen Stand der Technik und den jeweiligen rechtlichen Erfordernissen anzupassen.

### 4. Kosten

- Die Nutzung der Vergabeplattform im Rahmen des Nutzungsverhältnisses ist kostenfrei. Der Benutzer trägt jedoch die bei ihm anfallenden Kosten für die elektronische Datenübermittlung, insbesondere Kosten ggf. erforderlicher Signaturen.

- Dies gilt nicht für die Bekanntmachungsrecherche auf [www.Vergabe24.de](http://www.Vergabe24.de)
- Für Supportleistungen können Gebühren anfallen.

### 5. Pflichten der Benutzer

- Der Benutzer ist für die Richtigkeit und Vollständigkeit seiner im Rahmen der Registrierung auf der Vergabeplattform und der Anmeldung zu einem konkreten Vergabeverfahren, das über die Vergabeplattform abgewickelt wird, angegebenen Daten eigenständig verantwortlich. Das beinhaltet ebenso die Verpflichtung des Benutzers, Änderungen an dessen Nutzerdaten auf der Vergabeplattform eigenständig zu aktualisieren. Insbesondere die Hinterlegung aktueller Kontaktdaten ist erforderlich, um über Änderungen am laufenden Verfahren informiert werden zu können.
- Der Benutzer ist für die Einhaltung der Vergabebedingungen des jeweiligen konkreten Vergabeverfahrens, zudem er sich über die Vergabeplattform angemeldet hat, eigenständig verantwortlich. Dies gilt insbesondere für die Wahrung der vorgegebenen Fristen, die Einhaltung der vorgegebenen Form – insbesondere der vorgegebenen elektronischen Mittel und Signaturen –, und die Vollständigkeit seiner Angebotsunterlagen.
- Maßgeblich für die Rechtzeitigkeit von Übermittlungen an die Vergabestelle ist die vollständige Speicherung auf der Vergabeplattform. Der Beginn des Dateneingangs innerhalb der Frist reicht nicht aus.
- Der Benutzer ist eigenständig dafür verantwortlich, dass er über die notwendigen technischen Voraussetzungen und Ausstattungen für die Nutzung der Vergabeplattform und die Teilnahme an den über die Vergabeplattform abgewickelten Vergabeverfahren verfügt.
- Der Benutzer hat bei der Abgabe eines elektronischen Angebots die maximale Dateigröße zu beachten. Diese beträgt 300 MB und betrifft die Dokumente, die in das „AI Bietercockpit“ importiert werden. Davon ausgenommen sind die Dateien, die bereits im „AI Bietercockpit“ zur Angebotsabgabe zur Verfügung stehen. Sofern elektronische Angebote die genannte Datenmengen überschreiten werden diese Angebote abgewiesen. Erweiterungen der Datenmenge oder die Bereitstellung eines Upload-Links sind von der jeweiligen Vergabestelle nach Genehmigung durch die Bertreiberin zu erteilen und gelten nur für den konkreten Vorgang. Ein Anspruch auf die Erweiterung größerer Datenmengen besteht jedoch nicht.
- Der Benutzer hat jede missbräuchliche Verwendung der Zugangsberechtigung zur Vergabeplattform zu unterlassen, er ist entsprechend verpflichtet, seine Zugangsdaten vor missbräuchlicher Verwendung zu schützen.
- Bei der Versendung von Daten ist der Nutzer dazu verpflichtet, die im Verkehr erforderliche Sorgfalt zu beachten und einzuhalten. Es dürfen daher nur Dateien übermittelt werden, die zuvor auf das Vorhandensein von elektronischen Schädlingen (Viren, Trojaner etc.) durch einen dem aktuellsten Stand der Technik ent-

sprechenden Virenschanner überprüft wurden. Der vorsätzliche oder grob fahrlässige Versuch, verseuchte Dateien über die Plattform an den Bieter zu übermitteln wird strafrechtlich angezeigt. Schadensersatzforderungen bleiben vorbehalten.

- Der Benutzer darf die Ergebnisse der Recherchen, die angeforderten Vergabeunterlagen oder sonstigen Informationen und Daten im Zusammenhang mit der Nutzung der Vergabeplattform ausschließlich für den internen Gebrauch verwenden. Eine Weitergabe an unberechtigte Dritte ist unzulässig.
- Der Benutzer hat jede ihn an der Teilnahme an einer Ausschreibung beeinträchtigende Funktionsstörung der Vergabeplattform unverzüglich der Betreiberin telefonisch innerhalb der Servicezeiten oder in Textform anzuzeigen. Unberührt hiervon bleibt eine etwaige Verpflichtung des Benutzers eine solche Funktionsstörung auch gegenüber der Vergabestelle anzuzeigen.
- Der Benutzer hat die Pflicht regelmäßig sein Postfach auf der Vergabeplattform auf den Eingang von Nachrichten zu überprüfen. Nachrichten gelten mit Eingang im Postfach als zugegangen.

### **6. Leistungsstörungen und Haftung**

- Die Betreiberin haftet nicht für die Verfügbarkeit, Zuverlässigkeit und Qualität von Telekommunikationsnetzen, Datennetzen und technischen Einrichtungen Dritter.
- Die Betreiberin übernimmt keine Garantie für die Verfügbarkeit oder Erreichbarkeit der Vergabeplattform. Ebenso wenig wird eine Garantie dafür übernommen, dass die Vergabeplattform ununterbrochen oder zu bestimmten Zeiten zur Nutzung zur Verfügung steht.
- Leistungsstörungen aufgrund höherer Gewalt hat die Betreiberin nicht zu vertreten.
- Die Betreiberin hält in der Zeit von Montag bis Freitag, jeweils von 8:00 Uhr bis 16:00 Uhr, einen technischen Support bereit. Dieser ist telefonisch oder per E-Mail erreichbar.
- Die Betreiberin ist berechtigt, die Benutzbarkeit der Vergabeplattform zu sperren oder einzuschränken, wenn dies wegen technischer Überlastung oder technischer Störungen erforderlich ist oder werden könnte. Die Betreiberin bemüht sich in einem solchen Fall unverzüglich, die volle Funktionsfähigkeit der Vergabeplattform wiederherzustellen.
- Die Betreiberin haftet nicht für die Datenintegrität außerhalb ihres Serverbereichs. Dies gilt insbesondere im Falle einer unverschlüsselten Übertragung von Daten vom Benutzer zur Betreiberin.
- Die Haftung für leicht fahrlässige Pflichtverletzungen wird mit Ausnahme für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit oder Garantien betreffend ausgeschlossen. Unberührt bleibt ferner die Haftung für die Verletzung von Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung die andere Vertragspartei regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflichten), wobei die Haftung



auf den Ersatz des typischerweise vorhersehbaren Schadens begrenzt ist. Die vorstehende Haftungsbeschränkung gilt entsprechend zu Gunsten der gesetzlichen Vertreter, Mitarbeiter und sonstigen Erfüllung- und/oder Verrichtungsgehilfen der Betreiberin.

- Die Betreiberin haftet für von ihr zu vertretende Sach- und Vermögensschäden bis zu einem Betrag von maximal 5.000,00 EUR je Schadensereignis und nur in dem Umfang, wie die von ihr unterhaltene Betriebshaftpflichtversicherung für die jeweilige Schadensdeckung gewährt. Die Betreiberin haftet nicht für Mangelfolgeschäden, Produktionsausfall, Betriebsunterbrechung oder entgangenen Gewinn, Verlust von Informationen und Daten.
- Die Haftung der Betreiberin ist ausgeschlossen, wenn der Benutzer eine ihm bekannte Funktionsstörung nicht unverzüglich gegenüber der Betreiberin anzeigt und die Betreiberin dadurch keine angemessenen Maßnahmen ergreifen konnte, um die Störung unverzüglich zu beseitigen.
- Die Betreiberin haftet nicht für die fehlende Erreichbarkeit der Vergabeplattform infolge planmäßiger Wartungsarbeiten.

### **7. Datenverarbeitung, Datenschutz**

- Es gelten die Allgemeinen Datenschutzhinweise, die über folgende Internetadresse eingesehen werden können:  
<https://www.tender24.de/datenschutz>
- Mit der Registrierung durch den Benutzer auf der Vergabeplattform werden die eingegebenen Daten automatisiert verarbeitet und in einer Datenbank gespeichert. Die Verarbeitung und Speicherung dienen ausschließlich der Benutzung der Vergabeplattform im Rahmen der Teilnahme an einem Vergabeverfahren sowie zu Recherchezwecken der vergebenden Stelle bei künftiger Auftragsvergabe.
- Mit dem Abschluss des Registrierungsvorgangs sowie bei Anmeldung zur Teilnahme an einem über die Vergabeplattform abgewickelten Vergabeverfahrens willigt der Benutzer darin ein, dass seine Daten durch die Betreiberin und durch die Vergabestellen automatisiert verarbeitet und gespeichert werden dürfen. Der Benutzer ist jederzeit berechtigt, seine Einwilligung mit Wirkung für die Zukunft zu widerrufen.
- Die Datenübermittlung zwischen Benutzer und Betreiberin erfolgt während der Formularverarbeitung für den gesamten Datenverkehr verschlüsselt (SSL-Datenverschlüsselung). Sofern der vom Benutzer verwendete Browser die Datenverschlüsselung nicht umsetzen kann erfolgt die Übermittlung der Daten unverschlüsselt.

### **8. Nutzung ohne Registrierung**

- Eine Nutzung ohne Registrierung der Vergabeplattform ist jede Nutzung der Vergabeplattform, ohne dass der Nutzer zum Zeitpunkt der Nutzung sich in die Vergabeplattform eingeloggt hat.
- Eine Nutzung ohne Registrierung der Vergabeplattform berechtigt nicht zur Teilnahme an Vergabeverfahren über die Vergabeplattform.
- Im Rahmen einer Nutzung ohne Registrierung der Vergabeplattform kann sich der jeweilige Nutzer nur über das Vergabeverfahren, die Bekanntmachungen und den Inhalt der Vergabeunterlagen informieren und die damit verbundenen Unterlagen im Rahmen der jeweiligen Verfahrensordnung auf eigenes Risiko herunterladen.
- Die Nutzung ohne Registrierung erfolgt vollständig in eigener Verantwortung des Nutzers. Dies gilt insbesondere auf die Pflicht des Nutzers eigenständig bei der Vergabestelle Änderungen bzw. Mitteilungen zu erfragen.
- Die übrigen Regelungen der Nutzungsbedingungen gelten entsprechend.

### **9. Laufzeit und Kündigung**

- Die Laufzeit des Vertrages beginnt mit dem Abschluss der Registrierung und wird auf unbestimmte Zeit vereinbart.
- Der Vertrag kann jederzeit durch beide Parteien mit einer Frist von einem Monat zum Monatsende gekündigt werden.
- Die Kündigung hat in Textform zu erfolgen.
- Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.
- Eine Kündigung ist ausgeschlossen, soweit der Benutzer noch an einem über die Vergabeplattform abgewickelten Vergabeverfahren teilnimmt.
- Für die Kündigung eines kostenpflichtigen Abonnements auf Vergabe24 gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Vergabe24 GmbH, die über folgende Internetadresse eingesehen werden können:  
<https://www.vergabe24.de/ueber-uns/agb/>

### **10. Kommunikation im Vergabeverfahren**

- Die Vergabestelle wird den in Verfahren notwendigen Schriftwechsel, auch über den Ablauf der Angebotsfrist hinaus, grundsätzlich über die Vergabeplattform abwickeln.
- Für die Kommunikation im Vergabeverfahren ist der Nutzer verantwortlich. Der Nutzer hat sicher zu stellen, dass die in seinem elektronischen Postfach auf der Vergabeplattform bereitgestellten Informationen rechtzeitig in Empfang genommen werden, dass mögliche vergaberechtliche Fristen eingehalten werden. Die Betreiberin informiert den Nutzer über die auf der Vergabeplattform bereitgestellten Informationen an die bei der Registrierung des Nutzers angegebene E-Mailadresse.

Die von der Vergabestelle auf der Vergabepattform bereitgestellten Dokumente gelten als dem Nutzer zugegangen, wenn unter gewöhnlichen Umständen mit einer Kenntnisnahme gerechnet werden kann.

- Der Nutzer hat die von der Vergabestelle vorgegebenen Kommunikationswege in der vorgegebenen Form zu nutzen.
- Soweit der Nutzer zusätzlich die Software „AI Bietercockpit“ benutzt gelten zusätzlich die damit verbundenen Nutzungsbedingungen. Die Nutzung der Software entbindet nicht von der Verpflichtung gem. Ziff. 10.

### **11. Sonstige Bestimmungen**

- Die Nutzung der Vergabepattform erfolgt ausschließlich im Rahmen der geltenden Gesetze. Es gilt ausschließlich deutsches Recht.
- Handelt es sich bei dem Nutzer um einen Kaufmann, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder um ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen ist der Erfüllungsort und Gerichtsstand Stuttgart.
- Abweichende oder entgegenstehende Allgemeine Geschäftsbedingungen des Benutzers finden keine Anwendung. Das gilt auch für den Fall, dass die Betreiberin den Geschäftsbedingungen des Benutzers nicht widerspricht.
- Die Betreiberin kann die Teilnahme- und Nutzungsbedingungen jederzeit ändern.
- Sollten eine oder mehrere Bestimmungen ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so berührt das nicht die Wirksamkeit der Bestimmungen im Übrigen. Die unwirksame Bestimmung wird in diesem Fall durch eine wirksame Bestimmung ersetzt werden, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung soweit wie möglich entspricht.